

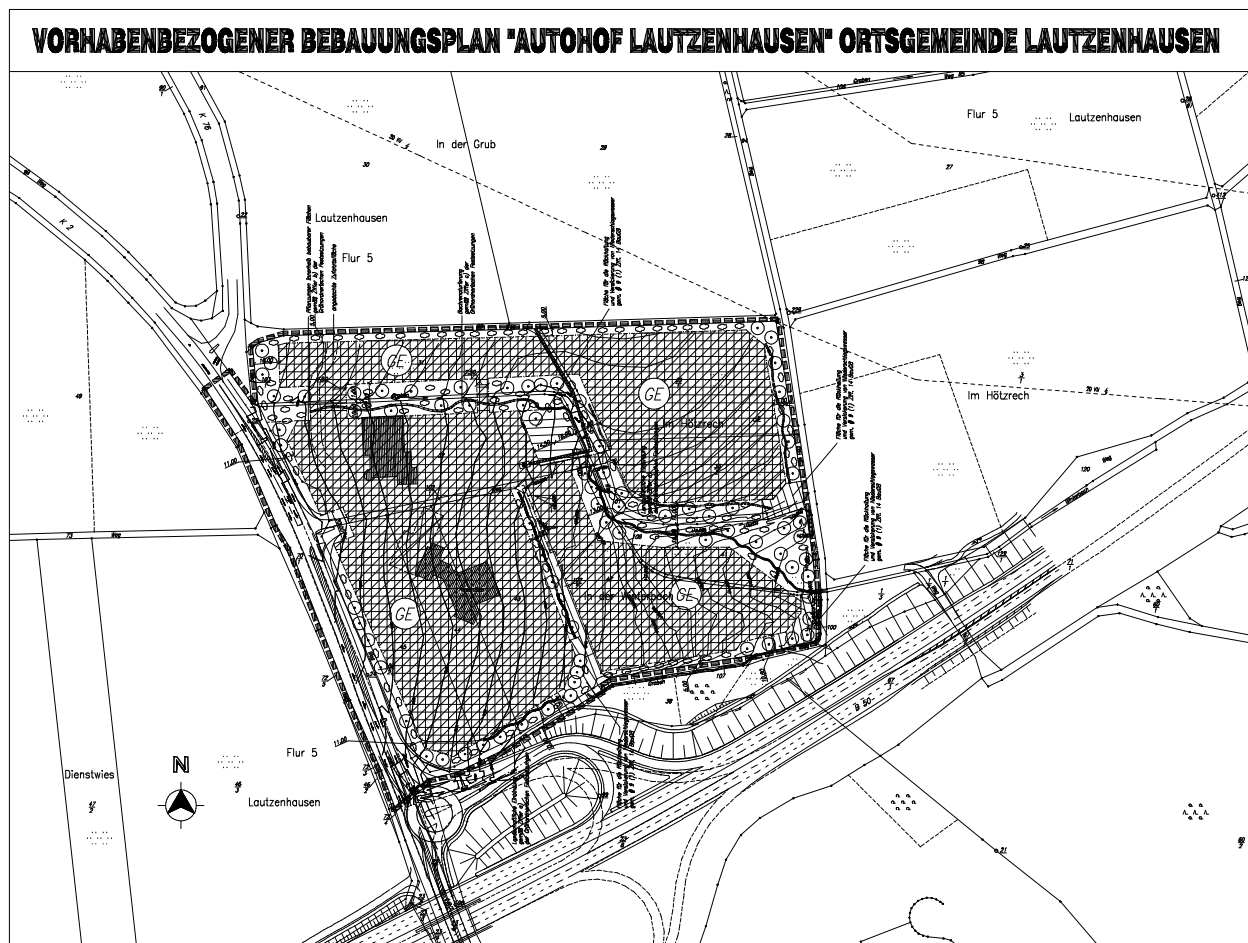
ORTSGEMEINDE LAUTZENHAUSEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung

**zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan**

„Autohof Lautzenhausen“



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**
 - 2.4. Prüfung der Umweltverträglichkeit**
- 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. Flächenbilanzierung**
 - 4.7. Verwendung von Erdaushub /Geländeregulierung**
- 5 Wasserver- und Entsorgung / Gewässer**
 - 5.1. Wasserversorgung**
 - 5.2. Entwässerung**
 - 5.3. Gewässer**
- 6 Immissionssituation**
- 7 Kosten**

1. Aufgabenstellung

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 8,32 ha großen Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen weitestgehend berücksichtigt. Durch die positive Entwicklung der Ansiedlung weiterer Betriebe im Bereich des Flughafens Hahn, insbesondere im LKW-Frachtbereich und im Passagierbereich beabsichtigt der Vorhabensträger die Errichtung eines Autohofes, mit den entsprechenden Servicebetrieben.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Lautzenhausen beabsichtigt für den Vorhabensträger, die Fa. Bohr, Niederweiler entsprechende gewerbliche Baulandflächen auszuweisen.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, die Entwicklung der landwirtschaftlichen Flächen zu einem Gewerbegebiet zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 8,32 ha große Gebiet liegt ca. 1 km südöstlich der Einfahrt zum Flughafen-gelände. Das Gebiet liegt sehr verkehrsgünstig direkt am Kreuzungsbereich der B 50 mit der K 2. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche nördlich des Kreuzungsbereiches, die ein Längsgefälle in West- Ostrichtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine, das Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 600 m Entfernung ein Mischwaldgebiet. Südlich des Plangebietes verläuft die B 50. In weiterer südlicher Richtung befindet sich das visuell angrenzende Gewerbegebiet von Büchenbeuren.

Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die westlich angrenzende Kreisstraße K 2. Nördlich wird das Plangebiet durch den Wirtschaftsweg 92 begrenzt. Östlich begrenzen die Schutzgehölze auf den Parzellen 34, 37 und 40 das geplante Gewerbegebiet. An der südlichen Plangebietsgrenze beginnt die zur Bundesstraße 50 gehörige Parzelle, sowie die Wirtschaftswege 100 und 103/3. Visuell betrachtet handelt es sich beim Plangebiet um ein hängiges Gelände, mittlerer Neigung, das zum durchlaufenden Winterbach hin geneigt ist.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Lautzenhausen und umfasst folgende Flur und Flurstücke:

Gemarkung Lautzenhausen:

Flur 5:

Flurstücke: 31, 32, 33/1, 33/2 41, 42, 43, 44, 45, 70/2 (K 2) teilw., 101 (Wi-Weg), 102/1 (Wi-Weg), 102/2 (Wi-Weg), 103/3 (Wi-Weg) teilw., 108 (Gewässer) teilw.

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 8,32 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 2,18 ha an Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,65 ha, inklusive der im Plangebiet enthaltenen Kreisstraße 2, festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 5,49 ha.

Der Erwerb der Baulandflächen ist vom Vorhabensträger vertraglich und notariell gesichert worden. Teilflächen wie die öffentlichen Straßen und Wege befinden sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Auf Beschluss der Ortsgemeinde Lautzenhausen soll in der laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg die Darstellung als Gewerbliche Bauflächen (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Autohof Lautzenhausen“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

2.4 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie vom 27.07.2001 ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 17 die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu prüfen. Bei einer Flächengröße ab 2,0 ha und größer ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles bezüglich der Umweltverträglichkeit des Vorhabens notwendig.

Die im vorliegenden Fall anrechenbare Flächengröße der Erweiterungen des Plangebietes betragen 2,29 ha. Sie ergeben sich aus der Erweiterung der Nettobaulandfläche (2,86 ha) multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,8. Für das Gesamte Plangebiet ergibt sich nun versiegelte Fläche von 4,46 ha.

Im vorliegenden Fall wird eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens notwendig. Diese ist in der Anlage 2 zum Bebauungsplan dargestellt.

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: 450 - 463 m über NN

Bodenverhältnisse: lehmig tonige Parabraunerden

Wasserkreislauf: Innerhalb des Planungsbereiches verläuft in West-Ostrichtung ein namenloser Vorfluter, der den Oberlauf des Grundbaches darstellt, der im weiteren Verlauf durch die Ortslage von Sohren fließt.

Bioklimatische Verhältnisse: Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgas- und Strahlungsimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Da ca. 600 m westlich des Plangebietes ein zusammenhängendes Waldgebiet liegt, dass als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen

entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt. 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, Elster und der Eichelhäher 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 Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden, ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind.

Schutzgebiete: Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.

Landschaftsbild: Das geplante Gebiet stellt eine plateauartig geneigte Fläche dar. Der Verlauf der B 50 stellt eine lineare, das Landschaftsbild prägende Struktur dar.

Nutzungsstruktur: Im Plangebiet überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung.

3.2 Voraussichtliche 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 sehr 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 gering naturnah zu bezeichnen. Bei einer Nutzungsaufgabe ist nicht mit einer Entwicklung der Flächen zu wertvollen Flächen aus landespflegerischer Sicht zu rechnen.

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 LPfIG definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft und die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten, um diese 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 Grünland- und Ackerflächen.

Bewertung:

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

Entwicklungspotential:

Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen entlang der geplanten Muldengräben, im Bereich der Gewässerrenaturierung und den vorhandenen, sowie den geplanten Verkehrsanlagen aufgebaut werden. Durch entsprechende Pflanzstreifen und gezielte Einzelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen und der ökologischen Aufwertung dieser Freiflächen werden Ersatzflächen insbesondere für die heimische Vogelwelt geschaffen. 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 beschrieben handelt es sich bei dem Plangebiet um eine plateauartige Fläche nördlich des Kreuzungsbereiches der B 50 mit der K 2, die ein Längsgefälle in West - Ostrichtung aufweist. Das für die Planung vorgesehene Gebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine, das Landschaftsbild prägenden Gehölzbestände vorhanden. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 600 m Entfernung ein Mischwaldgebiet. Südlich des Plangebietes verläuft die B 50 als dominierender Faktor im Landschaftsbild. In weiterer südlicher Richtung befindet sich das visuell angrenzende Gewerbegebiet von Büchenbeuren.

Bewertung:

Auf Grund der mittleren Strukturierung des Plangebietes ist von einer **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential:

Durch zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet, insbesondere dahingehend, dass lineare Vernetzungsstrukturen berücksichtigt und fortgeführt werden. Somit werden geringfügige 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. Mit der Entstehung von Kaltluft ist im Plangebiet nicht zu rechnen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung:

Da topographisch bedingt ein Kaltluftabfluss nicht stattfindet hat das Plangebiet *keine* bis *geringe* Wirkung für das Klimapotential. *Mittlere* Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität haben die angrenzenden Waldflächen, die der Frischluftproduktion dienen und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglichen.

Entwicklungspotential:

Durch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine geringe Steigerung der Frischluftproduktion, beziehungsweise des Luftaustausches zwischen den angrenzenden Waldflächen und dem Plangebietes möglich. Dies trägt zu einer geringen Verbesserung für das Klima bei.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Im Umfeld des Flughafens Hahn besteht der Bedarf zur Anlage eines Autohofes, da der LKW-Verkehr auf Grund des gestiegenen Frachtaufkommens zunimmt und auch die Passagierzahlen ständig steigen. Begünstigt wird dies unter anderem durch die zivile Nutzung des ehemaligen militärischen Flugplatzes und die verkehrsgünstige Straßenanbindungen (B 50 und B 327) an das Fernstraßennetz. Diese ermöglichen ein schnelles Erreichen der Ballungszentren Köln/Bonn, Rhein/Ruhrgebiet, Rhein/Main und Rhein/Neckar. Auch steht der 4-streifige Ausbau der B 50 bis zum Flughafen Hahn bevor, wodurch der Bedarf an einen Autohof verstärkt wird.

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über einen plangleichen Knotenpunkt mit Linksabbieger an die K 2.

Bei einem evtl. mehrspurigen Ausbau der K 2 in der Zukunft wird diese Anbindung vermutlich durch eine Kreisverkehrsanlage in Richtung des Knotenpunktes K2/K76 ersetzt. Diesbezüglich fand am 23.09.2003 ein Ortstermin mit Vertretern des LSV Bad Kreuznach, der Verbandsgemeinde Kirchberg und dem Investor statt. Mit Resultat, das eine mögliche Anbindung des Autohofes an diesen Knotenpunkt im Vorhabenplan dargestellt wird. Diese Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes, wie im Vorhabensplan dargestellt, wollen für die evtl. erforderlich werdende neuen Anbindung des Plangebietes freigehalten werden. Auch der geplante vierstreifige Ausbau der B 50 ist in den Planunterlagen darzustellen.

Die innere Erschließung wird bedarfsgerecht vom Vorhabensträger hergestellt. Die Anforderungen durch die geplante Errichtung eines Autohofes mit Tank- und Rastanlage, sowie die Ansiedelung des bestehenden Busunternehmens und der Servicebetriebe des Investors werden bei der inneren Erschließung beachtet. Sollte es bedingt durch den Ausbau der bestehenden K 2 zu einer Verschiebung der bestehenden Anbindung in Richtung Knotenpunkt K2/K76 kommen, werden entsprechende Flächen im westlichen Bereich des Plangebietes, wie im Vorhabensplan dargestellt, zur neuen Anbindung des Plangebietes freigehalten.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche des Plangebietes wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Plangebiet wird folgende Nutzung ausgewiesen:

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, festgesetzt. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden, außer einer Wohneinheit für den Betriebleiter, nicht zugelassen.

Zur Sicherung der innerstädtischen Warenanbieter werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Die folgende Festsetzung ist im textlichen Teil des Bebauungsplanes enthalten:

Einzelhandelsbetriebe über 800 qm Verkaufsfläche sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig. Mit Ausnahme des Einzelhandels mit: Fahrzeugen, Fahrzeugteilen, Zubehör, Reifen, Kraft- und Schmierstoffen, Brennstoffen, Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung, sowie des Einzelhandels von Handwerksbetrieben mit sonst üblichem Umfang.

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 landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Entwicklung von Sukzessions- und Ruderalflächen.

4.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- Anlage von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes, im Bereich der Muldengraben, im Straßenbereich und entlang der späteren Grundstücksgrenzen; sowie auf verbleibende Teilflächen.

- Renaturierung des Grabenbereiches im östlichen Bereich
- Anlage von Gehölzstrukturen auf den nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

a) Landschaftliche Einbindung, Durchgrünung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, Freiflächen), ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

- Acer platanoides / Spitzahorn
- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Cornus mas / Hartriegel
- Sambucus nigra / Holunder
- Corylus avellana / Haselnuß

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m betragen.

Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

b) Pflanzungen innerhalb der bebaubaren Fläche (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Auf den nicht bebauten und nicht als Lagerfläche genutzten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Je 200 m² nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzenverwendung: Bäume 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm;
Sträucher 2 x v., 80/100 cm Höhe.

Einzelbaumbepflanzungen innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Spitzahorn, Acer platanoides, 2 x v., Stammumfang mind. 12/14 cm, vorzunehmen.

c) Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

In der dargestellten Fläche befindet sich der Oberlauf des Grundbaches welcher verlegt und renaturiert wird. Auf seiner Länge im Plangebiet und einer Breite von ca. 13 - 18 m ist dieser in einem mäandrierenden Verlauf nach den Angaben der Bauleitung dieser Baumaßnahme herzustellen.

Entlang des mäandrierenden offenen Grabenbereiches sind zur landschaftlichen Einbindung und zur Ufersicherung des Grabenverlaufes wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen.

Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

- *Alnus glutinosa* / Erle
- *Salix caprea* / Salweide
- *Salix alba* / Baumweide

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt jeweils in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der genannten Pflanzenarten. Jede Pflanzgruppe muss mindestens ein Gehölz erster Ordnung (Baumweide oder Erle) beinhalten.

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen

Allgemein:

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

Die zuvor beschriebenen Pflanzmaßnahmen sollen spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Liste heimischer Gehölzarten

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

Flächenermittlung nach Planung:

Kreisstrasse K2:	0,59 ha
Bruttobaulandfläche (ohne K 2):	7,73 ha
Bebaubare Fläche:	5,49 ha
Verkehrsfläche:	0,07 ha
Landschaftliche Einbindung	1,83 ha

Renaturierungsfläche Bachlauf:	0,35 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	4,49 ha

Fläche des Kompensationsbedarfes: 4,49 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer a.)

1,83 ha x 1,25 = 2,29 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer b.)

5,49 ha x 0,35 = 1,92 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer c.)

0,35 ha x 1,50 = 0,53 ha

Gesamtsumme = 4,74 ha

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen. Die geringfügige Überschusskompensationsfläche ist jedoch aufgrund der Plangebietsgröße vernachlässigbar.

4.7 Verwendung von Erdaushub / Geländeregulierung

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, dass keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grünflächen vorgenommen werden kann.

Der innerhalb des Plangebietes anfallende Erdaushub wird zur Geländeregulierung innerhalb Verwendung finden. Es werden jedoch noch weitere Erdmassen zur Geländeregulierung benötigt, weshalb auch bereits ein Antrag auf Erdauffüllung bei der Kreisverwaltung Rhein-Hunsrück gestellt wurde.

5. Wasserver- und Entsorgung, Gewässer

5.1 Wasserversorgung

Allgemeines

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch die direkten Anbindung an den Hochbehälter Lautzenhausen, der Verbandsgemeinde Kirchberg, erfolgen.

Die Wasserversorgungsanlage wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes verlegt.

5.2 Entwässerung

Allgemeines

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Regenwasser

Die Ableitung der überschüssigen Regen- bzw. Oberflächenwassers erfolgt über Systemelemente Kanalisation, offene Gräben und Rückhaltebecken in natürliche Wasserläufe. Für das Plangebiet erfolgt der endgültige Ablauf in den Grundbach. In den offenen Gräben findet darüber hinaus eine teilweise Versickerung statt.

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer werden auf der Gewerbefläche versickert oder verwertet. Eine Nutzung der Niederschlagswässer als Brauchwasser wird ausdrücklich angeregt.

Überschüssiges nicht verwertbares, unverschmutztes Regen- bzw. Oberflächenwasser muss in dezentralen Anlagen, gem. ATV A 138 im Plangebiet versickert werden. Sollte die Versickerungsrate des Bodens unter dem Niederschlagszufluss liegen, wird eine Zwischenspeicherung vorgesehen. Wenn diese Speicherkapazität erschöpft ist, können die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer, in den Grundbach abgeschlagen werden.

Um die anfallende Niederschlagswassermenge gering zu halten, sollte die versiegelte Fläche minimiert werden, dies kann durch wasserdurchlässige Materialien bei der Befestigung von Verkehrs- und Stellflächen, sowie durch Dachbegrünungen erfolgen.

Schmutzwasser

Das geplante Gebiet wird über eine neu zu errichtende Abwasserkanalleitung an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen und der Kläranlage Dill zugeführt.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers mit Anschluss an die bestehenden Anlage der Verbandsgemeindewerke Kirchberg kann im freien Gefälle mit Anbindung an den bestehenden Verbindungssammler Büchenbeuren-Sohren-Niedersohren-Dill erfolgen.

Eine alternativer Anschlusspunkt für die Schmutzwasserbeseitigung ist der bestehende Schmutzwasserkanal auf der Büchenbeurener Seite der B 50, Nähe Gewerbegebiet „Schiffels“. Bei dieser Anschlussmöglichkeit müsste das Abwasser vom Plangebiet aus über eine Hebeanlage abgeführt werden.

5.3 Gewässer

Im Plangebiet befindet sich der Oberlauf des Grundbaches, als namenloses Gewässer III. Ordnung, weiterführend mit der Bezeichnung Winterbach.

Dieses Gewässer wurde im Rahmen der Erschließung des Autohofes in seinem Oberlauf, zwischen den Parzellen 31 und 32, auf einer Länge von ca. 240 m renaturiert. Im Zuge der nun anstehenden Erweiterung des Plangebietes auch auf die Parzelle 31 erhält das Gewässer zusätzlichen Raum zur Entwicklung. Die schon erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen konnte aufgrund der in 2003 herrschenden Trockenheit bislang noch nicht vorgenommen werden.

Im weiteren Verlauf des Gewässers zwischen den Grundstücken 41 und 42, in der Flur 5 Gemarkung Lautzenhausen, soll das Gewässer mit der Erweiterung des Gewerbegebietes an den nördlichen und östlichen Rand der Parz. 41 verlegt werden und am Ende des Plangebietes in den ursprünglichen Verlauf wiedereinleiten, siehe Darstellung in der Planurkunde. Die Verlegung des Gewässers soll aufgrund der besseren Geländeausnutzung erfolgen, da in diesem Bereich eine Erdauffüllung stattfinden soll um die Parzellen 41 und 42 zusammengehörig nutzen zu können. Das Gewässer ist zur Zeit naturfern ausgebaut und soll in einen natürlichen Zustand versetzt werden.

Der bestehende Vorfluter wird in der Erweiterung der B-Planflächen auf einer Länge von ca. 158 m eingeebnet. Entlang des nördlichen Randes der Parz. 41 wird der neue Vorfluter auf einer Länge von ca. 180 m verlaufen. Die Errichtung von Durchläßen oder ähnlichem ist nicht geplant.

Entlang des offenen Gewässerbereiches sollen zur landschaftlichen Einbindung und zur Ufersicherung des Grabenverlaufes wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen gem. den Angaben der landespflegerischen Festsetzungen unter 4.5 vorgenommen werden.

Die Veränderungen am Gewässer werden auf die in Fließrichtung unterhalb geplante Gewässerrenaturierung im Zuge des vierstreifeigen Ausbaues der B 50 angepasst. Der bereits gestellte Wasserrechtsantrag wird auf diese Planung hin abgeändert.

6. Immissionssituation

Durch die Ansiedlung eines Autohofes, mit Tag- und Nachtbetrieb, werden keine Bedenken hinsichtlich des entstehenden Verkehrslärmes erwartet. Es wurde diesbezüglich ein Lärmschutzgutachten erstellt, welches diese Annahmen bestätigt. Die Ergebnisse des vom Schalltechnische Büro Pies, Boppard-Buchholz, erstellten Lärmschutzgutachtens sind nachfolgend zusammengefasst aufgeführt.

Zusammenfassung der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens:

Die Firma Bohr beabsichtigt, nördlich des Anschlusses der B 50 an die K 2 einen Autohof mit Tankanlage, Raststätte, Waschanlage und Servicebereichen zu errichten und den Vorhaben- und Erschließungsplan „Autohof Lautzenhausen“ aufzustellen. In einer schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen gemäß der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern ermittelt und beurteilt worden.

Die Berechnung der zu erwartenden Immissionspegel an den nächstgelegenen bzw. möglichen Wohnhäusern und deren Beurteilung anhand eines Betriebsablaufes (Extremansatz), wobei eine hohe Kundenzahl zugrunde gelegt wurde verdeutlicht, dass sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit der jeweils geltende Immissionsrichtwert eingehalten wird.

Nach der neuen TA Lärm sind neben zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die zu beurteilende Anlage (Autohof) auch die vorhandene Geräuschsituation durch bereits bestehende Gewerbebetriebe mit zu berücksichtigen. Die Betrachtung der Vorbelastung kann dann entfallen, wenn durch die zu beurteilende Anlage der jeweils geltende Immissionsrichtwert um ≥ 6 dB(A) unterschritten wird. Dieses Kriterium wird zur Tageszeit an allen nächstgelegenen Wohnhäusern erfüllt und zur Nachtzeit nur am nächstgelegenen Wohnhaus von Lautzenhausen nicht erreicht (Unterschreitung 2 dB(A)). Da es sich bei den nächstgelegenen vorhandenen Gewerbebetrieben nach Rücksprache mit dem Ortsbürgermeister und Betreibern nur um reine Tagbetriebe handelt und der vorhandene alte Terminal vom Flugplatz Hahn demnächst durch den neuen Terminal (liegt weiter entfernt) ersetzt wird, ist eine gewerbliche Vorbelastung zur Nachtzeit nicht gegeben. Ebenso ist eine Vorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe bzw. mögliche Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet von Büchenbeuren auszuschließen, da diese sich nach der vorhandenen näherliegenden Bebauung von Büchenbeuren orientieren müssen und zudem durch die Böschung der B 50 teilweise abgeschirmt sind.

Luftverkehr:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Lärmschutzzone 2 des Flughafen Hahn vom 24.22.1977, geändert am 25.07.1983, Wohnungen dürfen nur errichtet werden, sofern sie die nach der Schallschutzverordnung vom 05.04.1974 (BGBl. 1974, S 903) festgesetzten Schallschutzanforderungen einhalten.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe der Bundesstraße B 50, für diese ist der vierstreifige Ausbau bis ca. 2006 geplant. Die Verkehrsbelastung wird im laut Prognose, P1-Fall, im Jahr 2020 bei ca. 29.200 Kfz/24h für beide Fahrtrichtungen zusammen betragen. Die Verkehrsbelastung auf der direkt angrenzenden K 2 wird im Jahr 2020, P1-Fall, mit ca. 23.400 Kfz/24h prognostiziert.

Ausgehend von diesen Werten des Prognosehorizontes 2020 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage. Es wurden jeweils die den Fahrspuren am nächsten gelegenen Objekte als Bezugspunkt gewählt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gebäude im Plangebiet von der Höhenlage unterhalb der jeweiligen klassifizierten gelegen sind und als maßgeblicher Belastungsfall der dem Planverfasser vorliegende P1-Fall gewählt wurde. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel im Plangebiet. Auch nicht für die geplante Hotelanlage im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, dort werden sogar die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet unterschritten.

Somit bestehen gegen die Errichtung des geplanten Autohofes und die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 54.868 m².

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 6.546 m² als Straßenverkehrsfläche (Bereich der bestehenden K 2, sowie Zufahrt), ausgewiesen. Es sind Grünflächen von ca. 21.773 m² Größe eingeplant.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 83.187 m².

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten (nur Zufahrt) betragen,

ca. 750.000,00 EUR

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 22.06.04

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Lautzenhausen

Lautzenhausen, den

.....
Jakobi, Ortsbürgermeister