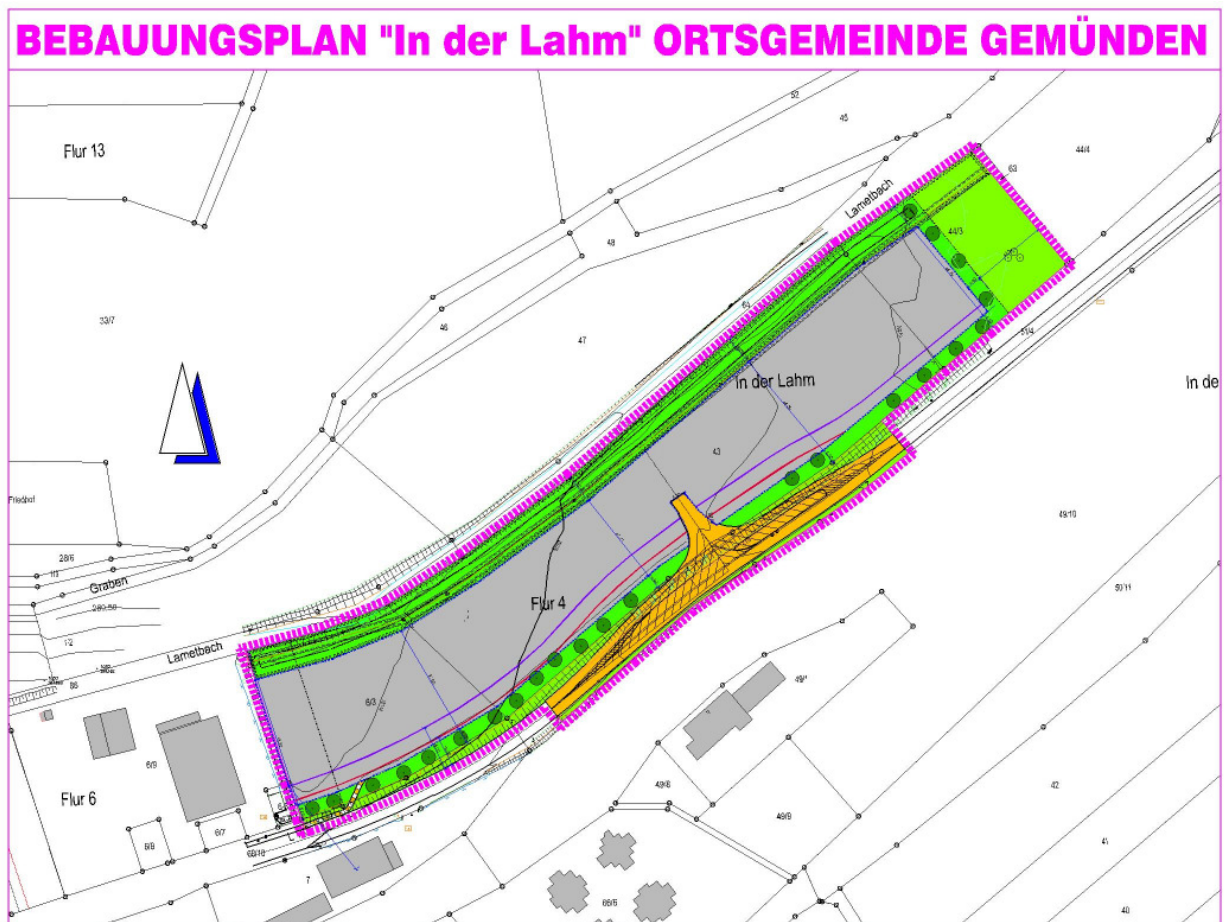


ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

**Begründung
zum Bebauungsplan
„In der Lahm“
und Fachbeitrag Naturschutz**



Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufgabenstellung

2. Situationsbeschreibung

2.1. Ziel und Zweck der Planung

2.2. Lage und Größe des Plangebietes

2.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

3. Umweltbericht

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

4.1. Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

4.2. Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

4.3. Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

5. Planinhalte

5.1. Städtebauliche Zielvorstellung

5.2. Erschließung

5.3. Bauliche Nutzung

5.4. Landespflegerische Zielvorstellung

5.5. Landespflegerische Festsetzungen

5.6. Flächenbilanzierung

5.7. Verwendung von Erdaushub

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1. Wasserversorgung

6.2. Entwässerung

6.3. Gewässer

7. Immissionssituation

8. Kosten

1. Aufgabenstellung

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 1,81 ha großen Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Innerhalb des Plangebietes soll die Möglichkeit zur Entwicklung ortsansässiger Gewerbebetriebe geschaffen werden und die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung erreicht werden. Für den Einzelhandel wurden die Grundlagen aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg in die Planung eingearbeitet, hier ist Gemünden als ergänzender Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Nach dem im März 2011 der letzte im Ort gelegene Grundversorger (Lebensmittelgeschäft Buss) geschlossen hat, besteht für die Ortsgemeinde Handlungsbedarf, den Grundbedarf im nahversorgungsrelevante Sortiment zu decken. Der am Ortseingang gelegenen Kfz- und Tankstellenbetrieb wird sich ebenfalls auf den Flächen des Plangebietes erweitern. Bei Bedarf können noch Einzelhandelsbetriebe, wie Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg beschrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet angesiedelt werden.

Um die vorstehend genannten Ziele der Ortsentwicklung zu erreichen hat der Ortsgemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Gemünden beabsichtigt zur Eigenentwicklung gewerbliche Baulandflächen auszuweisen. Hier sollen Einzelhandelsbetriebe nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes errichtet werden können (Definition unter 5.3 Bauliche Nutzung) und die Möglichkeit der Entwicklung von ortsansässigen Betrieben geschaffen werden.

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. 1,81 ha große geplante Gebiet liegt, im nordöstlichen Ortsteil von Gemünden. Begrenzt wird das geplante Gebiet durch die südlich gelegene Landesstraße L 162, westlich angrenzende Bebauung und nördlich durch den Verlauf des Lametbaches. Westlich an das Gebiet befindet sich die gewerbliche bebaute Ortslage von Gemünden. Visuell betrachtet handelt es sich um eine ebene Grünlandfläche mit einer östlich angrenzenden Gehölzfläche. Dieser Gehölzfläche beginnt an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes. Das eigentliche Plangelände weist keine großen Höhenunterschiede auf. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zurzeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) mit intensiver Nutzungsintensität, genutzt. Auetypische Gehölzbestände sind im Planungsgebiet entlang des Lametbaches vorhanden. Direkt an der gegenüberliegenden Uferseite des Lametbaches befindet sich die angedachte Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Scherer.

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

Gemarkung Gemünden:

Flur 4 Flurstücke: 43, 44/3 und 51/4 (L 162, teilweise)

Flur 6 Flurstücke 6/3 und 68/10 (L 162, teilweise)

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 1,81 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,21 ha an öffentlichen Grünflächen und 0,43 ha an privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen ausgewiesen. Die Größe der ausgewiesenen Verkehrsflächen beträgt ca. 0,16 ha.

Als bebaubare Grundstücksflächen verbleiben ca. 1,02 ha.

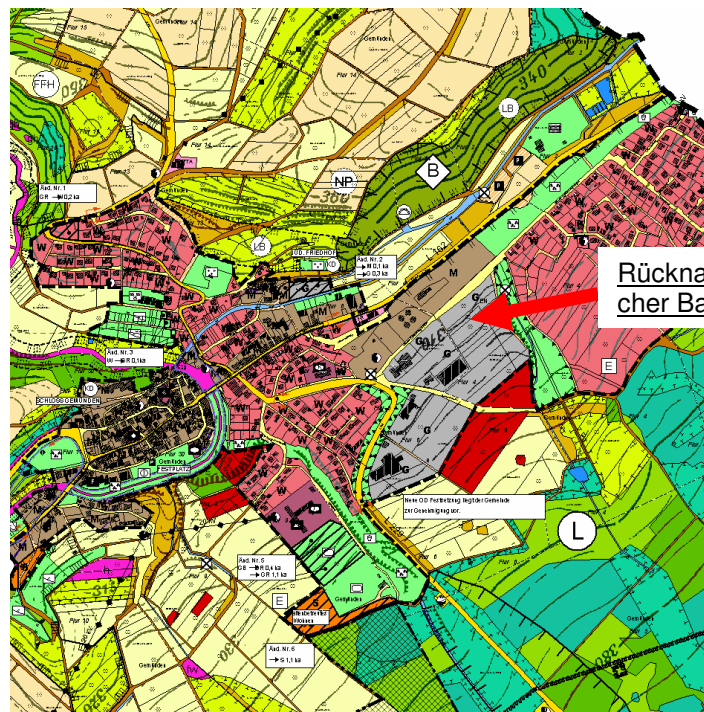
Die Baulandflächen befinden sich im teilweise im Besitz Gemeinde.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Auf Beschluss der Ortsgemeinde Gemünden, vom 15.04.2011, soll in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg die Darstellung als „gewerbliche Bauflächen“ (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung erfolgen. Der Bebauungsplan „In der Lahm“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

Die Ortsgemeinde Gemünden wird die, im FNP südlich der „Werner-Zwiebelberg-Straße“ ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, um das Maß der hier erfolgten Neudarstellung an gewerblicher Baulandfläche reduzieren.

Auszug aus dem FNP der Verbandsgemeinde Kirchberg:



Rücknahme von gewerblicher Baulandfläche

3. Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

Die Ortsgemeinde Gemünden möchte die Flächen im östlichen Bereich der Ortslage als gewerbliche Baulandfläche ausweisen. Die im Plangebiet möglichen Nutzungen werden unter „5.3 Bauliche Nutzung“ eingehend erläutert. Um hier die zukünftige Entwicklung zu steuern, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „In der Lahm“ umfasst eine Bruttobaulandfläche von 1,81 ha und sieht hier eine gewerbliche Entwicklung vor.

Der Flächennutzungsplan wird dem Plangebiet entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die städtebaulichen Ordnung und die Arrondierung der gesamten räumlichen Situation.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltvorprüfung für das geplante Vorhaben dargestellt. Der zum Bebauungsplan erarbeitete integrierte Fachplan Naturschutz basiert auf den Inhalten und Ergebnissen der Umweltvorprüfung und stellt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

3.2 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlage der Umweltprüfung für Bebauungspläne ist in § 2 und § 2a des Baugesetzbuches geregelt. Dem gemäß ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird im § 17 ebenfalls dargelegt, dass eine Vorprüfung des Einzelfalles entfallen kann, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird, die den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht in § 21 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach dem § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes in Rheinland-Pfalz hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum und Planungsstadium darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Der naturschutzrechtliche fachliche Teil des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen und Aussagen der Landschaftsplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes sind gemäß § 14 im Fachbeitrag Naturschutz dargestellt worden.

3.3 Merkmale des Vorhabens

Die Ausweisung dieses Bebauungsplanes mit 1,81 ha Bruttobaulandfläche zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Gemeinderat beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht, neben dem Erläuterungsbericht eine integrierte Plandarstellung und eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

3.3.1 Größe des Vorhabens

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,81 ha
Nettobaulandfläche (GE-Gebiet):	1,44 ha
Bebaubare Fläche NBF x 0,6):	0,85 ha
Verkehrsfläche:	0,16 ha
Davon bereits versiegelt:	0,10 ha
Öffentl. Grünflächen	0,21 ha
Priv. Grünflächen Randbereich:	0,43 ha
Priv. Grünflächen innerer Durchgrünung:	0,36 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	1,01 ha
Davon bereits versiegelt:	0,10 ha

Die Gesamtbilanzierung und die Kompensationsflächenberechnung ist im Fachplan Naturschutz enthalten.

3.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Städtebauliches Konzept

Das ca. 1,81 ha große Gebiet liegt am östlichen Rand der Ortslage von Gemünden. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die südlich vorhandene L 162, nördlich durch den Lametbach, westlich durch die vorhandene Bebauung und eine östlich angrenzende Gehölzfläche. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flach geneigte Fläche. Eine genauere Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan.

Wasserwirtschaftliches Konzept

Das Plangebiet soll verkehrlich durch eine Anbindung an die L 162 verkehrlich erschlossen werden. Die Entwässerung ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das Oberflächenwasser wird dezentral auf den Grundstücken bewirtschaftet. Das Schmutzwasser kann an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden, Leitungen sind entlang des Lametbach vorhanden.

Der 10 m –Bereich zwischen Uferlinie des Lametbaches und bebaubarer Fläche wird als Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG ausgewiesen, hier sind keine baulichen Maßnahmen und Auffüllungen zulässig. Ferner werden in dem v. g. Bereich Maßnahmen zur Entwicklung des Gewässers durchgeführt, z. B. Schaffung von Vorlandflächen usw., die zu einer Verbesserung der Gewässerstruktur führen sollen, siehe auch 6.3.

Landespflegerisches Konzept

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen. Insbesondere sind im Bereich des Lametbaches ufertypische Gehölze und Gehölzgruppen vorhanden, sowie entlang der

L 162, in diesem Bereich ein Bestandteil der deutschen Alleenstraße, eine Baumallee. Die westliche Gruppe der Alleenbäume im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet ist abgängig und wird durch eine Neuanpflanzung ersetzt. Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) können im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt werden.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Unfallrisiko

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.

3.4. Standort des Vorhabens

3.4.1 Nutzungskriterien

Die Fläche des Planungsgebietes wird aus dem Raumordnungsplan und dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Konträre andere Nutzungsbeschränkungen oder Einschränkungen mit Konfliktpotential liegen für die Fläche nicht vor.

Das geplante Gebiet wird zurzeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Es keine Schutz- bzw. Kulturgüter der Denkmalpflege im Plangebiet vorhanden.

3.4.2 Qualitäts- und Schutzkriterien

Die Böden des Untersuchungsgebietes (basenreiche Braunerden) sind als regional verbreitete Böden anzusprechen, die als Standorte mittlerer ökologischer und landwirtschaftlicher Schutzwürdigkeit einzustufen sind.

Wasserwirtschaftlich relevante Grundwasservorkommen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Grundwasservorkommen sind generell bei begrenzter Verfügbarkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Größere zusammenhängende Waldflächen, die als Frischluftproduktionsflächen einzustufen anzusehen sind, befinden nördlich auf der gegenüberliegenden Bachseite. Im Plangebiet sind einzelne Laubbäume als Einzelbäume und Baumgruppen am Lametbach und im Bereich der Sukzessionsfläche vorhanden, welche erhalten werden sollen.

Das Plangebiet weist auf Grund der Ortsrandlage der Lage eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutzverbund auf.

Auf Grund der bisherigen Nutzung nimmt das Gebiet keine Funktionen für die Naherholung war.

3.4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Simmerner Mulde

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 288 – 292 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Lametbach gefällemäßig den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden eine Waldfläche, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Die angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen der Ortslage stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Da das Plangebiet direkt an eine Frischluftproduktionsfläche angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Lametbaches begünstigt. Der Lametbach übernimmt in diesem Bereich die Funktion eines Kaltluftabflußleiters. Diese Funktion wird im weiteren Verlauf durch die Ortlage Gemünden nicht wesentlich gemindert.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform anzutreffen. Bei den Wiesenflächen innerhalb des Gebietes handelt es sich um intensiv genutzte Mähwiesen. 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 und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine ebene Fläche dar. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da in der Umgebung gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.

Nutzungsstruktur: Im Plangebiet überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung.

3.5. Merkmale der möglichen Auswirkungen

3.5.1 Böden

- Gefahr durch Verunreinigung von Böden durch Schadstoffe.
- Verlust von Böden durch Abgrabung und Versiegelung.
- Beeinträchtigung durch Verdichtung und Aufschüttungen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch Regelungen zum Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes und der Sicherung den schonenden Umgang und Wiederverwendung von Oberboden. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

3.5.2 Wasserhaushalt

- Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes.
- Verlust der Grundwasserneubildung durch Versiegelung.
- Verschärfung der Abflusssituation.

Die genannten Beeinträchtigungen sind durch die bestehende Niederschlagswasserbewirtschaftung bereits minimiert.

3.5.3 Klima

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.
- lufthygienische Belastung durch betriebsbedingte Emissionen und erhöhtes Kfz-Aufkommen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung von Gehölzpflanzungen die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

3.5.4 Arten und Biotope

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung von Gehölzpflanzungen und durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen des Fachplanes Naturschutz.

3.5.5 Landschaftsbild/Erholung/Umfeld

- Störung des Landschaftscharakters und der gesamträumlichen Wirkung durch Änderung der Gestalt und der Nutzung von Flächen.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch das geplante Projekt positiv beeinflusst.

Zusammenfassung

Zusammenfassen kann festgestellt werden, dass sich die Überplanung des Gebietes an die gewerbliche Nutzung anfügt und sich somit nur geringe Auswirkungen auf den Planbereich ergeben.

Die dazu notwendigen Details, die über die bisherigen Feststellungen des Zustandes von Natur und Landschaft und Beurteilungen zur Kompensation des Eingriffes notwendig sind, regelt der in die Begründung integrierte Fachplan Naturschutz sowie die dementsprechend getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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 § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes 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 gemäß § 14 BNatSchG im Fachbeitrag Naturschutz darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß aufzuzeigen und entsprechende naturschutzfachliche 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.

4.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Simmerner Mulde

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 285 - 293 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Lametbach gefällemäßig den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden eine Waldfläche, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Die angrenzenden bebauten und versiegelten Flächen der Ortslage stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung. Da das Plangebiet direkt an eine Frischluftproduktionsfläche angrenzt, ist für einen ausreichenden Luftaustausch zwischen dem Belastungsgebiet und den Frischluftproduktionsflächen gesorgt. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Lametbaches begünstigt. Der Lametbach übernimmt in diesem Bereich die Funktion eines Kaltluftabflußleiters. Diese Funktion wird im weiteren Verlauf durch die Ortslage Gemünden nicht wesentlich gemindert.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform anzutreffen. Bei den Wiesenflächen in-

nerhalb des Gebietes handelt es sich um intensiv genutzte Mähwiesen. 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 und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen und die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotop, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine ebene Fläche dar. Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arrondierung der Ortslage dar, da in der Umgebung Mischgebietsnutzung und gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.

Nutzungsstruktur: Im Plangebiet überwiegt die landwirtschaftliche Nutzung.

4.2 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 stark beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist auf Grund der landwirtschaftlichen Bodennutzung, als mäßig naturnah zu bezeichnen.

Der Talraum des Lametbaches weist im Grünlandbereich noch Entwicklungspotential auf. Auf Grund der intensiven Nutzungsstruktur und der Nähe der Ortslage sind die Flächen jedoch stark antropogen überformt..

4.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 1 des BNatSchG 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 Biotop erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von *fehlend* über *sehr gering*, *gering*, *mittel*, *hoch* bis *sehr hoch* reicht.

4.3.1 Arten- und Biotopschutz

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

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

Beschreibung:

Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Entlang des Lametbaches sind auetypische Gehölzbestände vorhanden, sowie die Allee entlang der L 162.

Bewertung:

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

Geringe bis **mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential muss den auetypischen Gehölzbeständen zugesprochen werden.

Diese Flächen stellen in ihrer Gesamtheit einen gut ausgebildeten Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt dar, so z.B. als Brut- und Nahrungsgebiet für bodenbrütende, an feuchte Wiesen gebundene Vogelarten.

Entwicklungspotential:

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

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

4.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im Bundesnaturschutzgesetz 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.

Beschreibung:

Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine ebene Fläche dar. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Gemünden. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes am Abschnitt des Lametbaches und der L 162 vorhanden.

Bewertung:

Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element sind die atypischen Gehölzbestände am Lametbach, sowie die Allee entlang der L 162. Auf Grund der Strukturierung des Plangebietes ist von einer **mittleren** Wirkung für das Landschaftsbild und von einer **geringen** Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential:

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

4.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz definiert. "Generelles Ziel für das Potential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung."

Beschreibung:

Wie bereits beschrieben kann die entstehende Kaltluft ungehindert durch den Talraum des Lametbaches abfließen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

Bewertung:

Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential nur **geringe** Bedeutung, da nur geringfügig Kaltluft entstehen kann. **Mittlere** bis **hohe** Bedeutung für das Potential Klima / Luftqualität hat die angrenzende Waldfläche, die der Frischluftproduktion dient und einen entsprechenden Luftaustausch ermöglicht. Dieser Luftaustausch wird durch die topographische Situation und durch die Nähe der Talmulde des Lametbaches begünstigt. **Hohe** Bedeutung für den Erhalt des Klimapotentials im Planungsraum hat die Talmulde des Lametbaches, die einen ungehinderten Kaltluftabfluß ermöglicht.

Entwicklungspotential:

Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich. Insbesondere dienen Ergänzungspflanzungen am Waldrand diesem Ziel. Die angrenzende Frischluftproduktionsfläche (Wald) darf nicht beeinträchtigt werden. Da das Plangebiet direkt an die Talmulde des Lametbaches angrenzt, die für den Luftaustausch zwischen dem Belastungsbereich und der Frischluftproduktionsfläche unbedingt notwendig ist, muss das langfristige Ziel, der Erhalt der Talmulde, in der jetzigen Struktur sein.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

In der Ortsgemeinde Gemünden besteht der Bedarf an gewerblicher Baulandfläche zur Stärkung der örtlichen Betriebe und der Ansiedlung von Einzelhandel für die Nahversorgung, letzteres insbesondere im Hinblick darauf, dass der letzte Grundversorger im März 2011 den Betrieb eingestellt hat. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei Kfz-Werkstätten (davon eine mit Tankstelle), ein Reisebusbetrieb mit Lkw-Werkstatt, ein Masseur, ein Raumausstatter und eine Lagerfläche der Straßenmeisterei Kirchberg. Das Umfeld zur Entwicklung der Gewerbeflächen ist von der bestehenden gewerblichen Nutzung geprägt, so dass sich das geplante Gebiet in die umgebende Bebauung einfügt.

Das geplante Gebiet fügt sich in die umgebende Bebauung ein, durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen werden vorhandene Potentiale aufgewertet und verbessert.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom mittels einer neu zu errichtenden Anbindung, einschließlich Linksabbiegespur, an die L 162 (Hauptstrasse). Die Sperrfläche aus Richtung Mengerschied kommend wird erhaben ausgeführt, um die Fahrbahnfläche optisch zu verengen, dies in Kombination mit der Verschwenkung der Fahrbahn soll den in die Ortslage einfahrenden Verkehr dämpfen. Diese Maßnahme mit dem integrierten Linksabbieger ist das Ergebnis der Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger. Über diese Zufahrt wird das Gewerbegebiet verkehrlich erschlossen, die Zuwegung innerhalb des Plangebietes wird durch Geh- und Fahrrechte unter den sich ansiedelnden Betrieb privatrechtlich geregelt. Der vorhandene Gehweg am Ortsausgang von Gemünden, am nördlichen Fahrbahnrand der L 162, wird bis zum Beginn des Plangebietes verlängert und verschwenkt dann in die bebaubare Fläche und wird dort auf den befestigten Bereiche des sich neu ansiedelnden Marktes verlaufen.

5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche des Plangebietes wird durch Baugrenzen festgelegt.

Die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel im Plangebiet erfolgt, durch die Umsetzung der Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchberg. Da im Ortskern der Gemeinde keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen um einen integrierten Standort für den Einzelhandel zu realisieren, verbleibt der Gemeinde nur die Möglichkeit diesen am Ortsrand anzusiedeln, um die kommunale Grundversorgung im Rahmen der Daseinvorsorge zu sichern.

Im Plangebiet wird folgende Nutzung ausgewiesen:

"GEWERBEGEBIET" nach § 8 BauNVO, die in § 8 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Ausnahmen sind nicht zulässig (§ 1, Abs. 6, Ziffer 1, BauNVO).

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes mit dem **Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel** bis zu 800 m² Verkaufsfläche zulässig.

Daneben sind für zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks 140 m² Verkaufsfläche, ein **Drogeriefachmarkt mit max. 200 m² Verkaufsfläche** sowie ein **Getränkemarkt mit max. 500 m² Verkaufsfläche** zulässig. Weiterer Einzelhandel mit **zentrenrelevanten** Sortimenten (**nahversorgungs- und zentrenrelevant**) ist nicht zugelassen, maßgebend für die Begriffsdefinition ist die nachfolgende aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg entnommene Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Nahrungsmittel</i> inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke* • Reformwaren • <i>Drogeriewaren</i> (inkl. Wasch- und Putzmittel), • <i>Kosmetikartikel</i>, Pharmazie, Sanitätswaren • <i>Schnittblumen</i> • <i>Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf</i> • <i>Elektro Großgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**)</i> • <i>Büromaschinen (ohne Computer)</i> • <i>Möbel / Kücheneinrichtungen / Büromöbel</i> • <i>Matratzen / Bettwaren</i> • <i>Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel</i> • <i>Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär / Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen</i> • <i>Teppiche / Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf</i> • <i>Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen</i> • <i>Campingartikel</i> • <i>Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</i> • <i>Kfz und Fahrzeuge aller Art, Motorräder / Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör, Rasenmäher</i> • <i>Sport Großgeräte</i> • <i>Fahrräder und Fahrradzubehör</i> • <i>Antennen / Satellitenanlagen</i> • <i>Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</i>
<p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bücher, Briefmarken</i> • <i>Spielwaren und Bastelartikel</i> • <i>Büroorganisationsmittel</i> • <i>Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien</i> • <i>Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie</i> • <i>Baby- / Kinderartikel</i> • <i>Sportartikel (inkl. Bekleidung)</i> • <i>Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche</i> • <i>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten</i> • <i>Uhren, Schmuck, Silberwaren</i> • <i>Foto</i> • <i>Optik</i> • <i>Musikalienhandel</i> • <i>Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger</i> • <i>Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**</i> • <i>Computer, Geräte der Telekommunikation</i> 	
<p>* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum gegeben. ** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte kursiv: zentrenrelevante Sortimente gem. LEP IV Quelle: GMA-Empfehlungen 2009</p>	

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dürfen eine maximale Verkaufsfläche von 800 m² (Großflächigkeit) nicht überschreiten. Hierbei werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, außer dem vor beschriebenen, ist im Plangebiet nicht zulässig (Agglomerationsverbot). Dies ergibt sich aus dem Ziel Z 61 des Landesentwicklungsplanes IV (LEP IV).

Die Bauverbotszone von 20 m parallel zum Fahrbahnrand der gem. § 22 Landesstraßengesetz (LStrG) wird auf 15 m reduziert, da ansonsten eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke im Planbereich nicht sichergestellt werden kann, da die entstehenden Flächen nur eine geringe Tiefe aufweisen und im südlichen Bereich durch den Lametbach in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Die Grenze der Bau-

verbotszone ist in der Planurkunde dargestellt. Die Baubeschränkungszone von 40 m gem. § 23 LStrG entlang der L 162 sollen nach Erwirkung der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 22 Abs. 2 LStrG keine Anwendung finden. Dies begründet sich dadurch, dass bei Einhaltung der vorgenannten Abstände innerhalb des Plangebietes jedwede Bebauung, auch wenn die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten, sind der Zustimmung durch die zuständige Straßenbaubehörde bedürfte. Das Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist in Abstimmung und mit Beteiligung der Straßenbaubehörde durchgeführt worden. Dies für im nachfolgenden Bauantragsverfahren für die bauwilligen zu erheblichen Erleichterung und verkürzt das Genehmigungsverfahren.

5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 15 Bundesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

5.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerischen Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Beibehaltung der Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der Ruderalflächen.

5.4.2 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 ergänzenden Bepflanzungen und Baumgruppen im Bereich des Waldrandes;
- Anlage von ergänzenden Bepflanzungen und Baumgruppen im Bereich des Lametbaches;
 - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild,
 - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
 - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

5.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

Öffentliche Grünflächen:

1. Sukzessionsfläche (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Der, innerhalb des als öffentliche Grünfläche festgesetzten Teilbereiches des Flurstück 44/3, befindliche Gehölzbestand ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Private Grünflächen

1. Einzelbaumbepflanzungen entlang der L 162 (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen, als Ergänzung bzw. Erneuerung der bestehenden Allee im Bereich der L 162 ist folgende Baumart zu verwenden: Acer platanoides (Spitzahorn Hochstämme, 3 xv. mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 12 - 14 cm zu verwenden.

2. Bepflanzung der Muldengräben, Landschaftliche Einbindung (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen), 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

Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 15m 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.

3. Pflanzungen auf privaten Flächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Pflanzungen innerhalb bebaubarer Flächen (§ 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 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum und 5 Sträucher,

Pflanzenverwendung:

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

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der beigefügten Liste mit der genannten Pflanzsortierung verwendet 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	-	Steileiche
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

5.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	1,81 ha
Nettobaulandfläche (GE-Gebiet):	1,44 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,6):	0,85 ha
Verkehrsfläche:	0,16 ha
Davon bereits versiegelt:	0,10 ha
Öffentl. Grünflächen	0,21 ha
Priv. Grünflächen Randbereich:	0,43 ha
Priv. Grünflächen innerer Durchgrünung:	0,36 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	1,01 ha
Davon bereits versiegelt:	0,10 ha
Fläche des Kompensationsbedarfes:	0,91 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen öffentliche Grünflächen Ziffer 1.)

$$0,21 \text{ ha} \times 1,25 = 0,26 \text{ ha}$$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen private Grünflächen Ziffer 1 und 2.)

$$0,43 \text{ ha} \times 1,25 = 0,54 \text{ ha}$$

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen private Grünflächen Ziffer 3.)

$$0,36 \text{ ha} \times 0,25 = 0,09 \text{ ha}$$

Gesamtsumme = 0,89 ha

Kompensationsdefizit: 0,02 ha

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist das festgestellte Defizit als geringfügig zu erachten und zu vernachlässigen. Somit ist der Eingriff durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

5.7 Verwendung von Erdaushub

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

Sollten überschüssige Erdaushubmasse anfallen können diese auf der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück-Kreises in Sohren entsorgt werden.

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Allgemeines:

Die Wasserversorgung des Plangebietes kann durch die direkte Anbindung an das Rohrleitungsnetz der Verbandsgemeinde Kirchberg, erfolgen.

Der erforderliche Brandschutz ist durch das bestehende Leitungsnetz der VG-werke Kirchberg größtenteils gedeckt (89 m³/h für 2 h), im Umkreis von 300m zum Plangebiet befindet sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Scherer ein Brauchwasservorratsbehälter mit einem Volumen von 50 m³ und das Freibad Gemünden, in welchem auch zur Winterzeit ein Wasserstand vom min. 1,0 m vorhanden ist. Somit ist der Brandschutz generell sichergestellt. Sollten sich bedingt durch die geplanten Bauvorhaben im Plangebiet weitergehende Forderungen an den Brandschutz ergeben, so sind diese im Baugenehmigungsverfahren zu klären und durch den bauwilligen zu erbringen.

6.2 Entwässerung

Allgemeines

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Schmutzwasser

Das geplante Gebiet wird über eine neu zu errichtende Abwasserhausanschlussleitung an die vorhandenen Anlagen des AZV Gemünden angeschlossen und der Kläranlage Gehlweiler zugeführt.

Regenwasser

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer werden innerhalb des Plangebietes versickert oder verwertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser, in den im Plangebiet entstehenden Haushalten, genutzt werden können. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen. Ebenfalls sind mit dem Träger der Ver- und Entsorgung die entsprechenden Details für die Brauchwassernutzung (Teilbefreiung, Schmutzwasserzähler, usw.) zu regeln.

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 Lametbach 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.

6.3 Gewässer

Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Lametbach, als Gewässer III. Ordnung, der weiterführend in den Simmerbach einleitet.

Der bestehende Uferrandstreifen weist eine mittlere Böschung auf, an deren Oberkante ufertypischer Bewuchs festzustellen ist. Aufgrund des Entwicklungsgebotes für Gewässer befindet sich die bebaubare Fläche in einem Abstand von min. 10 m ab zur Grenze des Gewässers. Der bestehende Uferrandstreifen auf der dem Plangebiet zugewandten Gewässerseite bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Geländeerhöhungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Um diese Vorgaben zu sichern und die natürliche Entwicklung des Gewässers zu fördern, wurde der 10 m – Bereich des Lametbaches als Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG festgesetzt. Mit der beteiligten Unteren- und Oberen Wasserbehörde wurden zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur für diesen Gewässerabschnitt, in Verbindung mit der nördlich des Lametbaches entstehenden Betriebserweiterung des Busbetriebes Scherer (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Betriebshof Fa. Scherer“), festgesetzt.

Die folgenden Maßnahmen werden durchgeführt:

1. In den bisher als Grünflächen am Gewässer (10 m Bereiche) festgesetzten Bereichen sind keine Baumaßnahmen und keine Auffüllungen zulässig. Somit steht dem Gewässer insgesamt im Planbereich eine Breite von 24-26 m zur Verfügung.
2. Der Gehölzbestand an beiden Ufern ist zu erhalten, auch die vorhandenen Totbäume.
3. Zur Verbesserung der Gewässerstruktur werden, in den v. g. Bereichen die Ufer abgesenkt und zur neuen angrenzenden Baulandfläche abgeböscht, Gewinnung von Vorlandflächen zur freien Gewässerentwicklung, Erhöhung des Hochwasserschutzes, partiell wird der Wasserlauf in die neuen Vorlandflächen verschwenkt, kein sonstiger Eingriff in den Wasserlauf des Gewässers.
4. Die vorbeschriebenen Maßnahmen werden in die Unterlagen (Festsetzungen und Begründung) der betroffenen Bebauungspläne eingearbeitet.
5. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur werden in einem Plangenehmigungsverfahren nach WHG dargestellt und der entsprechende Antrag an die Untere Wasserbehörde gestellt.

Nach Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde handelt es sich bei der beplanten Baulandfläche nicht um ein natürliches Überschwemmungsgebiet des Lametbaches. Eine Kartierung ist lediglich für den Simmerbach vorhanden.

7. Immissionssituation

Strassenverkehr:

Entlang des Plangebiets verläuft die L 162 in Richtung Mengerschied.

Der äußerste zur Bebauung zulässig bebaubare Punkt des Plangebietes befindet sich in einem Abstand zur L 162 von ca. 8 m, die Bauverbotszone ist nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger in diesem Bereich auf 15 m reduziert.

Die Verkehrszählung 2005 ergab für die L 162 Gemünden Richtung Mengerschied das folgende Ergebnis DTV 2005 3.228 Kfz/24 h davon anteilig 8 % Güterverkehr und 5,5 % Schwerverkehr.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe folgende Anlagen. Durch die klassifizierte Straße ergeben sich für den Bereich **außerhalb** der Bauverbotszone (15 m) der L 162 keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Landwirtschaft / Gewerbe:

Es sind zurzeit keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei Kfz-Werkstätten (davon eine mit Tankstelle), ein Masseur, ein Raumausstatter und eine Lagerfläche der Straßenmeisterei Kirchberg.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	L 162		
Immissionsort:	Bebauungsplan Gewerbegebiet "In der Lahm"		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	3228 Kfz/24h 4076 Kfz/24h	aus Verkehrszählung: Prognose:	2005 2030
	Anteil GV:	8,0 %	Anteil SV: 5,3 %
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	100 km/h	LKW: 60 km/h
Entfernung s:		10 m	Gefälle: 5,0 %
Höhen:	h_{ge}: h_m:	-1,0 m 0,25 m	h_{gi}: 1,5 m
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	234 Kfz/h	nachts: 41 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	6,43 %	nachts: 12,57 %
Mittelungspegel L_m (25):	tags:	62,83 dB(A)	nachts: 56,5 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:			
	tags:	-0,4 dB(A)	nachts: -0,57 dB(A)
Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}:			0 dB(A)
Emissionspegel L_{m,e}:	tags:	62,43 dB(A)	nachts: 55,93 dB(A)
Pegelländerung D_s:			5,69 dB(A)
Pegelländerung D_{bm}:			-3,33 dB(A)
Beurteilungspegel L_r:	tags:	64,79 dB(A)	nachts: 58,29 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter:	Gewerbe-Gebiet	
	tags:	69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

8. Kosten

Die bebauten Flächen des Plangebietes werden als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 14.396 m².

Die Verkehrsflächen sind mit ca. 1.556 m² ausgewiesen. Es sind öffentliche Grünflächen von ca. 2.137 m² und private Grünfläche von ca. 4.285 m² eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 18.089 m².

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasserleitungsbauarbeiten betragen, ca. 201.000,00 EUR

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 08.02.12

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Gemünden

Gemünden, den

.....

Kaiser, Ortsbürgermeister