

ORTSGEMEINDE BÄRENBACH
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Im Heidefeld“



Fassung
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
(erneute Offenlage)

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

4.8 Immissionsschutz

4.9 Immissionssituation

5. Wasserver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

5.2 Abwasserbeseitigung

6. Kosten

1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Bärenbach besteht Erweiterungsbedarf an Gewerbeflächen für das ortsansässige Gewerbeunternehmen des Vorhabenträgers. Um dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, beschloß der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Erweiterung des bestehenden Wäschereibetriebes. Die Lage des Baugebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 2,07 ha großen Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Die Ortsgemeinde Bärenbach hatte in den Jahren 1996 bis 1999 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Heidefeld“ betrieben, mit dem angrenzend an den Betriebssitz der Hunsrücker Großwäscherei Busch in Bärenbach ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden sollte. Diese Planungen hätten auch eine Betriebserweiterung der Hunsrücker Großwäscherei Busch erlaubt; die Planung wurde letztlich ab dem Jahre 1999 nicht mehr weitergeführt.

Zwischenzeitlich besteht eine konkrete Planungsabsicht der Busch Textilservice GmbH & Co. KG, als Nachfolger der Hunsrücker Großwäscherei Busch, auf der in dem vorstehenden Verfahren überplanten Fläche eine Betriebserweiterung vorzunehmen. Beabsichtigt ist die Errichtung einer neuen Produktionsstätte mit zusätzlichen Sozialräumen, wobei für den dann angestrebten Gesamtbetrieb auch eine grundlegende Rationalisierung und Modernisierung erreicht werden soll.

Um das erforderliche Planungsrecht hierfür zu schaffen, hat die Busch Textilservice GmbH & Co. KG bei der Ortsgemeinde Bärenbach beantragt, den Bebauungsplan als vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) weiterzuführen und abzuschließen.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis des Investors angepaßt, die Anlage eines Gewerbegebietes zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 2,07 ha große geplante Gewerbegebiet liegt, am westlichen Ortsrand von Bärenbach. Das Plangebiet stellt eine Abrundung der Ortslage dar. Begrenzt wird

das geplante Baugebiet durch die nördlich und östlich vorhandene Bebauung. In südlicher Richtung grenzt an das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen des Außenbereiches. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flachgeneigte fast ebene Fläche. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit teilweise als Ackerland und für den Wäschereibetrieb Busch genutzt. Kleinstrukturierte Gehölzbestände sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Bärenbach, Flur 4 und Flur 5, und umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 4: 7, 8/1, 8/2, 137 teilw.
Flur 5: 42/2., 43/2, 44/1, 44/2,

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt, mit dem integrierten Altbestand der Wäscherei Textilservice Busch, ca. 2,07 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,43 ha an Grünflächen Nutzung ausgewiesen. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,57 ha.

Die Flächen sind, mit Ausnahme der Parz. 137, im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück Nr. 137 (derzeitig Wirtschaftsweg) wird nach der Endwidmung durch die Gemeinde ebenfalls vom Vorhabensträger erworben.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Die Baulandflächen werden sind im gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1, Abs.1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

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 des Plangebietes beträgt 1,29 ha. Sie ergibt sich aus der Nettobaulandfläche (1,62 ha) multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,8.

Im vorliegenden Fall ist keine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens notwendig.

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

- Planung vernetzter Biotopsysteme:
Bestand: Keine Angaben
Ziele: Keine Angaben
- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 455 m über NN
- Bodenverhältnisse: Lehmig tonige Parabraunerden
- Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Bärenbach gefällemäßig den Hauptvorfluter
- Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen, wobei die ackerbauliche Nutzung überwiegt. Auf Grund der sonnenexponierten Lage ist mit der Entstehung von Kaltluft zu rechnen. Südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung befindet sich eine Waldfläche, die als Frischluftproduktionsfläche einzustufen ist. Topographisch handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet um eine sonnenexponierte Lage. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²).

Bebaute und versiegelte Flächen stellen auf Grund der Abgasimmissionen bioklimatische Belastungsräume dar. Durch die versiegelten Flächen erfolgt eine zusätzliche Wärmespeicherung.

Der notwendige Luftaustausch wird durch die topographische Situation, der Nähe der Waldfläche und durch das Relief begünstigt

- **Pflanzen- und Tierwelt:** Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Bei den Wiesenflächen in der weiteren Umgebung 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:** Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Auch Flächen die gemäß § 24 des Landespflegegesetzes gesetzlich geschützt sind, sind nicht vorhanden
- **Schutzgebiete:** Weitere Schutzgebiete oder Objekte gemäß den §§ 18 - 22 des Landespflegegesetzes sind nicht vorhanden.
- **Landschaftsbild:** Die Lage des Gebietes stellt eine homogene Arondierung der Ortslage dar. Aus Gründen des Landschaftsbildes ist die vorgesehene Planung vorteilhaft für das Ortsbild.

3.2 Vorrassichtliche 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 antropogene 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. Auf Grund der Zeigerpflanzen werden sich auch bei einer Nutzungsaufgabe nicht wertvolle Flächen aus landespflegerischer Sicht innerhalb des Plangebietes entwickeln.

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 LPflG 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 kultur-landschaftlichen 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 um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bewertung:

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

Entlang des das Plangebiet östlich begrenzenden Wirtschaftsweges hat sich, außerhalb des Plangebietes, im Bereich des Weges, als lineares Vernetzungselement eine Sukzessionsfolge der Wiesengesellschaft (*Arrhenatheretum*) ausgebildet, der eine *geringe* bis *mittlere* Bedeutung zugesprochen werden kann.

Entwicklungspotential:

Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Halbtrockenrasen, Seggenriede oder Borstgrasrasen, ist auf Grund der Standortverhältnisse und der anthropogenen Beeinflussung 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 zum Außenbereich geschaffen werden.

Durch diese skizzenhaften Entwicklungsmöglichkeiten, erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine *mittlere* bis *hohe* Bedeutung für das Arten- und Biotop-schutzpotential.

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 bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine ebene Ackerfläche dar. Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Bärenbach und stellt eine Abrundung der Ortslage dar. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung:

Da keine landschaftsbildprägenden Gehölzbestände vorhanden sind, ist von einer *geringen* Wirkung für das Landschaftsbild und von einer *geringen* Wirkung für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential:

Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen wird das Plangebiet aufgewertet. Somit werden erhebliche 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 bei dem Plangebiet um eine sonnenexponierte landwirtschaftliche Nutzfläche, die als Bildungsstätte für Kaltluft zu betrachten ist. Durch die Waldrandnähe ist für einen gewissen Luftaustausch gesorgt. 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* bis *mittlere* Bedeutung.

Entwicklungspotential:

Auf Grund der zu erwartenden Kaltluftbildung im weiteren Planungsraum ist bei den durchzuführenden Pflanzmaßnahmen darauf zu achten, dass keine Riegelwirkung entsteht. Die ausreichende Durchlüftung darf nicht beeinträchtigt werden. Dies wird durch die vorzusehende Verwendung von Baumgruppen, Einzelbäumen und wechselhaften Pflanzreihen erreicht.

4. Planinhalte

4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in der Gemeinde Bärenbach Erweiterungsbedarf an Gewerbeflächen für einen bestehenden ortsansässigen Gewerbebetrieb. Begünstigt wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die Nähe zur B 50 und zum Flughafen Hahn. Ziel dieser Planung ist es die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes an das Ortsbild angepaßt zu steuern und zu regeln

4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Kaisergarten“, im Anschluß an die „Schulstraße“ zur Landstraße 194.

Zur Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Ausgleich wird am südwestlichen Rand des Plangebietes ein Grünstreifen angelegt.

Der im Plangebiet gelegene Wirtschaftsweg, Flurstück 137, wird von seiner Funktion entbunden, da dieser lediglich die im Plangebiet befindlichen Grundstücke erschließt und die Erreichbarkeit sonstiger landwirtschaftlicher Grundstücke durch andere Wirtschaftswege ausreichend gewährleistet ist.

4.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche des Gewerbegebietes, wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, festgesetzt. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden 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 unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen-Laubgehölzen.
- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen und Baumgruppen zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- **Anlage** von heckenartigen Bepflanzungen zur räumlichen Trennung und zur inneren Durchgrünung des Plangebietes;
- - **Anlage** von nicht oder extensiv genutzten Wildkrautsäumen am Rande der heckenartigen Bepflanzungen;

4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) sind zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung Einzelbaumbepflanzungen, Baumgruppen und heckenartige Bepflanzungen mit Krautstreifen vorzusehen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein einzelnes Objekt handelt, sind diese vorzusehenden landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zur inneren Durchgrünung, mit dem einzureichenden Bauantrag zu planen und zur Prüfung vorzulegen. Im Rahmen der noch zu erstellenden Detailplanung sind ausschließlich heimische Laubholzarten zu verwenden.



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

4.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	2,07 ha
Bebaubare Fläche (NBF x 0,8):	1,25 ha
Landschaftliche Einbindung	0,43 ha

Bereits bestehende Flächenversiegelung:	0,47 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	0,82 ha

Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,82 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen
Landschaftliche Einbindung:

0,43 ha x 1,25 =	0,54 ha
------------------	---------

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen
Innere Durchgrünung:

1,67 ha x 0,15 =	0,25 ha
------------------	---------

Gesamtsumme = 0,79 ha

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

4.7 Verwendung von Erdaushub

Der vorhandene Mutterboden ist bei den Erschließungsarbeiten so zu behandeln, daß keine Verluste entstehen und eine Verwendung in den Grün- und Gartenflächen vorgenommen werden kann.

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub wird voraussichtlich im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

4.8 Immissionsschutz

Das Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies wurde vom Vorhabensträger beauftragt eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, um die Auswirkungen des bestehenden Betriebes auf die Umgebungsbebauung zu untersuchen.

Folgend ist das zusammenfassende Ergebnis dieser Untersuchung dargestellt, die Unterpunkte 4.8.1. – 4.8.3 sind als textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz festgesetzt:

- 4.8.1. Um die angrenzende Wohnbebauung an das Gewerbegebiet durch die Betriebsabläufe im Gewerbegebiet nicht höher zu belasten, als dies für den Gebietstyp zulässig ist, ist von den Gewerbetreibenden folgendes zu beachten: Die entstehenden Betriebsgebäude im künftigen Gewerbegebiet müssen die folgenden resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße einhalten:
 - Dach (einschl. evtl. Belichtungsfläche): $R'_{w,res.} > 40$ dB(A)
 - Außenfassaden (einschl. evtl. Belichtungsflächen): $R'_{w,res} > 40$ dB
 - Tor- und Türanlagen: $R'_{w,res} > 20$ dB.
($R'_{w,res} > =$ Resultierendes Schalldämm - Maß größer als)
[dB(A) = Dezibel (Angström)]
- 4.8.2. Der Schalldruckpegel in 1 m seitlichem Abstand zu den evtl. notwendigen Be- und Entlüftungsanlagen, Dampferzeugungsanlagen, Kompressoranlagen oder ähnlichen Anlagen dürfen 65 dB(A) nicht überschreiten; ferner dürfen die abgestrahlten Geräusche nicht einzeltonhaltig sein (Für beide Bedingungen ist ein Garantienachweis des jeweiligen Lieferanten erforderlich).
- 4.8.3. Die über evtl. erforderliche Kamine oder ähnliche Anlagen abgestrahlte Schalleistung darf jeweils 68 dB(A) nicht überschreiten, wobei auch diese abgestrahlten Geräusche nicht einzeltonhaltig sein dürfen.
- 4.8.4. Die beiden zuvor genannten Geräuschquellen (Ein- bzw. Auslaßöffnungen und Kamine oder ähnliche Anlagen) sollten im südwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden, damit ein größtmöglicher Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden vorhanden ist.
- 4.8.5. Sofern im Zweischichtbetrieb gearbeitet wird, sollte dieser so organisiert werden, daß Fahrbewegungen (Lkw und Pkw) ausschließlich nach 06.00 Uhr bzw. vor 22.00 Uhr stattfinden, da ansonsten Richtwertüberschreitungen nicht auszuschließen sind.
- 4.8.6. Lkw - Verkehr sollte möglichst nur zur Tagzeit stattfinden.
- 4.8.7. Verladearbeiten sollten im Zeitraum zwischen 07.00 Uhr und 19.00 Uhr auf max. 1 Std.

4.9 Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an die bestehende Ortslage, an die Strasse „Am Kaisergarten“, im Anbindung an die „Schulstraße“ zur Ortsdurchfahrt, Landstraße 194. Durch die Ortslage verläuft die L 194 aus Richtung Sohren kommend zur Hunsrückhöhenstraße B 327. Die OD Bärenbach, L 194, befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m zur nächstgelegenen bebaubaren Fläche des Plangebietes.

Die geplante Ortsumgehung Bärenbach befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren, sie befindet sich in einem Abstand von 0,8 km zur nächsten bebaubaren Fläche des Plangebietes.

Die Verkehrszählung 2000 ergab bei einem SV-Anteil von 12 % hochgerechnet für den Prognosehorizont 2020 DTV 4.723 Kfz/24 h.

Ausgehend von den Werten der Verkehrszählung 2000 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90, jeweils getrennt für die bestehenden OD und die geplante Umgehungsstraße vorgenommen, siehe Anlagen. Durch die klassifizierten Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel auf das Plangebiet.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90
Anlage 1
Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: L 194, Ortsdurchfahrt, Bärenbach

Immissionsort: Gewerbegebiet "Im Heidefeld"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	4723 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV:	12%	Anteil SV: 12%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	50 km/h	LKW: 50 km/h
Entfernung s:		300 m	Gefälle: 4%
Höhen:	h_{ge}:	0,5 m	h_{gi}: 3,95 m
	h_m:	2,23 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	272 Kfz/h	nachts: 47 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	9,66%	nachts: 18,9%
Mittelungspegel L_m (25):	tags:	64,18 dB(A)	nachts: 58,09 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:			
	tags:	-4,04 dB(A)	nachts: -3,37 dB(A)
Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			0 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}:			0 dB(A)
Emissionspegel L_{m,e}:	tags:	60,14 dB(A)	nachts: 54,72 dB(A)
Pegelländerung D_s:			-11,38 dB(A)
Pegelländerung D_{bm}:			-4,66 dB(A)
Beurteilungspegel L_r:	tags:	44,10 dB(A)	nachts: 38,68 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter:	Gewerbegebiet	
	tags:	69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.



Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 2

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: L 194, Ortsumgehung, Bärenbach

Immissionsort: Gewerbegebiet "Im Heidefeld"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	4723 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV:	12%	Anteil SV: 12%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	100 km/h	LKW: 80 km/h
Entfernung s:		200 m	Gefälle: 4%
Höhen:	h_{ge}:	0,5 m	h_{gi}: 3,95 m
	h_m:	2,23 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	272 Kfz/h	nachts: 47 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	9,66%	nachts: 18,9%
Mittelungspegel L_m (25):	tags:	64,18 dB(A)	nachts: 58,09 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:	tags:	0,17 dB(A)	nachts: 0,25 dB(A)
Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:			-5,0 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}:			0 dB(A)
Emissionspegel L_{m,e}:	tags:	59,35 dB(A)	nachts: 53,34 dB(A)
Pegeländerung D_s:			-8,88 dB(A)
Pegeländerung D_{bm}:			-4,56 dB(A)
Beurteilungspegel L_r:	tags:	45,91 dB(A)	nachts: 39,90 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter:	Gewerbegebiet	
	tags:	69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

5. Wasserver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg nicht gewährleistet, hier sind lediglich 800 l/min vorgehalten. Es können jedoch alle Löschwasserreserven im Umkreis von ca. 300,00 m Berücksichtigung finden.

Da der Wäschereibetrieb Busch bereits im bestehenden Altbetrieb einen Frischwasserpufferspeicher von 50 m³, sowie einen ebenfalls ständig befüllten Brauchwasservorrat von 30 m³ vorhält und in der Erweiterung eine weitere ständige Speicherung von Brauchwasser von ca. 50 m³ eingeplant ist, ist der Brandschutz sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet wird über die bestehenden Abwasserhausanschlussleitungen an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg angeschlossen. Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Dill angeschlossen.

Das Plangebiet soll daher im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer werden vom Vorhabensträger teilweise als Brauchwasser genutzt. Eine entsprechender Regenwasserspeicher ist vom Vorhabenträger in der Detailplanung bereits vorgesehen. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen. Die darüber hinaus anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral im Gewerbegebiet versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, müssen die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer, in einem expliziten Regenwasserbecken zwischengepuffert werden, sie können anschließend in der darunter liegenden Parzelle 8/2, oder über sonstige Einrichtungen im Plangebiet versickert werden.

Die in diesem Zusammenhang benötigten wasserrechtlichen Genehmigungen oder Erlaubnisse, werden vom Vorhabensträger vor Bau der Anlagen beantragt.

Da der Ortskanal im Anschlussbereich des Plangebietes hydraulisch nahezu ausgelastet ist, darf durch das geplante Vorhaben die Gesamteinleitmenge gegenüber der derzeitigen nicht erhöht werden. Dies ist nach Auskunft der VG-werke Kirchberg hinsichtlich der Einleitung von Schmutz- und überschüssigem Niederschlagswasser bei der Durchführung des Vorhabens zu beachten und muss vom Vorhabensträger entsprechend nachgewiesen werden. Eine entsprechende Vereinbarung muss im Durchführungsvertrag getroffen werden.

6. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 15.576 m², einschließlich dem bestehenden Gewerbebetrieb mit der zugehörigen Parzelle des Wohnhauses des Betriebsinhabers.

Es sind Grünflächen von ca. 4.342 m² Größe eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 20.749 m².

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasser- und Straßenbauarbeiten betragen,

ca. 50.000,00 €

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
J A K O B Y + S C H R E I N E R

Kirchberg, den 09.05.06

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Bärenbach

Bärenbach, den

.....
Stein, Ortsbürgermeister