

**ORTSGEMEINDE GEMÜNDEN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung**

**zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan**

**„Betriebshof Fa. Scherer“**



Fassung für die Offenlage  
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**
- 5 Wasserver- und Entsorgung**
  - 5.1. Wasserversorgung**
  - 5.2. Entwässerung**
  - 5.3. Gewässer**
- 6 Immissionssituation**
- 7 Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 0,53 ha großen Misch- und Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Durch die positive Entwicklung der Fa. Scherer am Standort Gemünden beabsichtigt der Vorhabensträger die Erweiterung seines Betriebsgeländes. Am jetzigen Betriebsstandort sind nach Angaben des Investors bereits ca. 20 Arbeitsplätze geschaffen worden. Durch die Erweiterung werden weitere Arbeitsplätze entstehen.

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Ortsgemeinde Gemünden beabsichtigt für den Vorhabensträger, die Fa. Scherer, Gemünden entsprechende gemischte und gewerbliche Baulandflächen auszuweisen.

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

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,53 ha große geplante Gebiet liegt, im nordöstlichen Ortsteil von Gemünden. Begrenzt wird das geplante Gebiet durch die südlich angrenzende Bebauung und den Verlauf des Lametbaches. Westlich an das Gebiet befindet sich die Ortslage von Gemünden. Visuell betrachtet handelt es sich um eine ebene Grünlandfläche mit einem nördlich angrenzenden Hangbereich, der mit Niederwald bewachsen ist. Dieser Niederwaldbereich beginnt an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes. Das eigentliche Plangelände weist keine großen Höhenunterschiede auf. Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche, (Grünland) mit intensiver Nutzungsintensität, genutzt. Auetypische Gehölzbestände sind im Planungsgebiet entlang des Lametbaches vorhanden. Südlich begrenzt der Lametbach das Plangebiet, direkt im an der gegenüberliegenden Uferseite des Lametbaches befindet sich das derzeitige Betriebsgelände der Fa. Scherer. Auf der gegenüberliegenden Seite des Baches befinden sich mehrere der in Gemünden angesiedelten Gewerbebetriebe.

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

Gemarkung Gemünden:

Flur 6:

Flurstücke: 1 teilw., 86 (Gewässer) teilw., 87

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 0,53 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,23 ha an Grünflächen ausgewiesen.

Als reine Baufläche verbleiben ca. 0,30 ha.

Die Baulandflächen befinden sich im Besitz des Vorhabensträgers.

### **2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**

Auf Beschluss der Ortsgemeinde Gemünden, vom 15.08.2003, soll in der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg die Darstellung teilweise als „gemischte Bauflächen“ (M) §1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung und teilweise als „gewerbliche Bauflächen“ (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung erfolgen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebshof Fa. Scherer“ 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 beträgt die Gesamtfläche des Plangebietes lediglich 0,53 ha und liegt damit erheblich unterhalb des Schwellenwertes.

Im vorliegenden Fall erübrigt sich die Prüfung der Umweltverträglichkeit, da die Flächengröße nicht erreicht wird und umweltrelevante Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten sind.

## 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: 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 km<sup>2</sup>). 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 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 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.

### **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 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..

### **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 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 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 überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Entlang des Lametbaches sind auetypische Gehölzbestände vorhanden. In nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Niederwaldhangbereich.

#### **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 und den angrenzenden Niederwaldbereichen 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 Ein-

zelbaum- und Baumgruppenbepflanzungen, damit Verbindungskorridore geschaffen werden.

### 3.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im § 2 Nr. 11 LPflG 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 Fläche dar. Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Gemünden. Das Landschaftsbild prägende Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes am Abschnitt des Lametbaches vorhanden.

#### **Bewertung:**

Ein wesentliches landschaftsbildprägendes Element sind die auetypischen Gehölzbestände am Lametbach. 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.

### 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 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.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Die Fa. Scherer Omnibus Reisen ist in den vergangenen Jahre sehr stark gewachsen, so dass ein Erweiterungsbedarf der Betriebsfläche besteht. Die Fa. Scherer möchte auch an Ihrem bisherigen Standort Gemünden festhalte, da Sie von dort aus sowohl den Raum Bad Kreuznach, als auch die Region Rhein-Hunsrück ideal anbieten kann. Nach Gesprächen mit der Ortsgemeinde Gemünden stellte sich heraus, dass die Gemeinde zwar Flächen mit ausgewiesener gewerblicher Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt hat, diese Flächen befinden sich jedoch in nicht verkäuflichen Privatbesitz oder die Ansiedlung eines Busbetriebes ist im näheren Umfeld nicht möglich. Als Lösung wurde die Erweiterung des Betriebshofes der Fa. Scherer in der hier dargestellten Form gefunden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich neben vereinzelt Wohnhäusern zwei Kfz-Werkstätten (davon eine mit Tankstelle), ein Masseur, ein Raumausstatter und eine Lagerfläche der Straßenmeisterei Kirchberg. Das Umfeld zur Erweiterung der Betriebsstätte ist von der bestehenden Mischnutzung 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.

### 4.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom bestehenden Betriebsgelände der Fa. Scherer mit Anschluss an die L 162 (Hauptstrasse), über die bestehenden Grundstückszufahrt.

Dies ist mit der Errichtung der neuen Überfahrt über den Lametbach verbunden. Die unterhalb des Geländes vorhandene Brücke kann aufgrund ihrer spitzwinkligen Zufahrt nicht von Omnibussen genutzt werden.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes ist auch über den, dem öffentlichen Verkehr gewidmeten, Weg 121/1 verkehrlich erschlossen.

Die weitere innere Erschließung wird bedarfsgerecht vom Vorhabensträger hergestellt. Die Anforderungen durch die geplante Erweiterung des bestehenden Busunternehmens des Investors werden bei der inneren Erschließung beachtet.

### **4.3 Bauliche Nutzung**

Die bebaubare Fläche des Plangebietes wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Plangebiet wird folgende Nutzung ausgewiesen:

Im Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, zur Errichtung eines Wohngebäudes für den Betriebsleiter festgesetzt.

Im Geltungsbereich 2 des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, zur Errichtung von Stellflächen für Omnibusse festgesetzt. In diesem Bereich sind keine Hochbauten geplant. Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

### **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 Grünlandnutzung und Extensivierung,
- Ergänzende Bepflanzungsmaßnahmen zur Verbesserung der Potentiale,
- Erhalt und Entwicklung der 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 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.

#### 4.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

##### Grünflächenfestsetzungen

###### 1. Ergänzende Bepflanzungen mit Gehölzgruppen am Waldrand (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Waldrand sind Gehölze der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m – 1,00 m nicht unterschritten werden.

###### 2. Ergänzende Bepflanzungen mit Gehölzgruppen im Bereich des Lametbaches (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Gehölzgruppen am Lametbach sind nur auetypische Gehölze ( Erle , Esche, Weidenarten) der folgenden Liste zu verwenden. Bei Bäumen sind 2 x verpflanzte Gehölze, Stammumfang 8-10 cm zu verwenden. Bei Sträuchern darf die Höhe vom 0,80 m – 1,00 m nicht unterschritten werden.

## Liste heimischer Gehölzarten

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Amelanchier spec.</i>	-	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	-	Birne
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Steileiche
<i>Rhamnus carthartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	-	Grauweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

## 4.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	0,53 ha
Nettobaulandfläche MI:	0,09 ha
Nettobaulandfläche GE:	0,27 ha
Bebaubare Fläche MI (NBF MI x 0,45):	0,04 ha
Bebaubare Fläche MI (NBF MI x 0,80):	0,22 ha

Versiegelte Fläche nach Planung: 0,26 ha

**Fläche des Kompensationsbedarfes: 0,26 ha**

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 1.)

0,04 ha x 1,50 = 0,06 ha

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen Ziffer 2.)

0,13 ha x 1,50 = 0,20 ha

**Gesamtsumme = 0,26 ha**

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

## 4.7 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.

Der innerhalb des Plangebietes anfallende überschüssige Erdaushub ist als geringfügig zu bezeichnen, da die anfallende Massen zur Geländeregulierung innerhalb Verwendung finden.

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

## **5. Wasserver- und Entsorgung**

---

### **5.1 Wasserversorgung**

#### **Allgemeines**

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

### **5.2 Entwässerung**

#### **Allgemeines**

Das Plangebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden.

Die Erschließung ist mit der Errichtung der neuen Überfahrt über den Lametbach verbunden. Die unterhalb des Geländes vorhandene Brücke kann aufgrund ihrer spitzwinkligen Zufahrt nicht von Omnibussen genutzt werden. Mit Vertretern der Kreisverwaltung Simmern und der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde ein Ortstermin durchgeführt. Mit dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Belange der Landespflege und der Wassergesetze das Vorhaben durchgeführt werden kann. Der Vorhabensträger wird die wasserrechtlich erforderlichen Genehmigungen und Anträge vor Baubeginn einholen.

#### **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, Schmutzwassermesser, 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.

## 5.3 Gewässer

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

Dieses Gewässer trennt die vorhandene Betriebsfläche der Fa. Scherer von der geplanten Erweiterungsfläche ab. Der bestehende Uferrandstreifen zum jetzigen Betriebsgelände weist eine starke Böschung auf, an deren Oberkante beginnt direkt die befestigte Hoffläche der Fa. Scherer. Auf dieser Uferseite des Gewässers ist bedingt durch die, im bezug auf die Gewässersohle, erhöhte Lage der angrenzenden Grundstücke keine natürliche Entwicklung des Gewässers mehr möglich. Dies auch bei den Grundstücksober- und Unterliegern der Fall. Somit kann sich das Gewässers nur noch in Richtung der Erweiterungsfläche entwickeln. Aus diesem Grunde befindet sich die bebaubare Fläche in einem Abstand von min. 10 m ab Oberkante Gewässerböschung. Der bestehende Uferrandstreifen auf der dem Plangebiet zugewandten Gewässerseite bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Geländeerhöhungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Die Uferstreifen werden lediglich durch das erforderliche Brückenbauwerk unterbrochen. Dieses soll jedoch ohne Geländeerhöhung in einer Breite von ca. 6,00 m erfolgen.

Die hydraulischen Berechnungen des Gewässers ergaben, dass es sich bei der geplanten Baulandfläche nicht um ein natürliches Überschwemmungsgebiet des Lametbaches handelt. Das Gewässer ist innerhalb des bestehenden Gewässerbettes in der Lage ein 100-jähriges Hochwasser abzuleiten, ohne das die Flächen überschwemmt werden. Bemessungsfall HQ100, nach Angaben der Gewässerstammdaten mit HQ100 = 33,28 m<sup>3</sup>/s für diesen Bereich des Lametbaches.

Sollten gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen und eine Umsetzung der Planung in Aussicht gestellt sein, wird der Vorhabensträger noch vor Satzungsbeschluss einen entsprechenden Wasserrechtsantrag zur Genehmigung des Brückenbauwerkes stellen.

## **Schmutzwasser**

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

---

## **6. Immissionssituation**

---

Durch die Erweiterung des Betriebshofes an die direkt angrenzende bestehende Betriebsstätte werden keine Bedenken hinsichtlich des entstehenden Verkehrslärmes erwartet.

### **Strassenverkehr:**

Das Plangebiet schließt indirekt an die bestehende Ortsdurchfahrt L 162 an.

Die geplante nächste Wohnbebauung befindet sich im Geltungsbereich 1 des Plangebietes und betrifft ausschließlich das geplante Wohnhaus des Betriebsleiters in einem Abstand der bebaubaren Flächen zur Straßen von ca. 90 m. Getrennt durch den vorhandenen Bewuchs am Lametbach.

Die Verkehrszählung 2000 ergab DTV 3.408 Kfz/24 h für den Prognosehorizont 2020 ergeben sich für die L 162 Gemünden DTV 4.033 Kfz/24 h.

Ausgehend von den Werten des Prognosehorizontes 2020 wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage 1. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

### **Landwirtschaft / Gewerbe:**

Es sind zur Zeit 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.

## Immissionen durch den Betrieb Scherer

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

Folgend ist das zusammenfassende Ergebnis dieser Untersuchung dargestellt:

## Ergebnis der durch das Schalltechnische Ingenieur Büro Pies vorgenommenen schalltechnischen Untersuchung:

„Die Firma Scherer Reisen, Omnibusgesellschaft mbH beabsichtigt, aufgrund beengter Platzverhältnisse, das Betriebsgelände in nördlicher Richtung um eine Abstellfläche für 17 Busse zu erweitern. Da zwischen dem jetzigen Betriebsgelände und der geplanten Abstellfläche der Lametbach verläuft, ist der Bau einer Brücke erforderlich. Zudem soll im dortigen Erweiterungsbereich ggf. ein Betreiberwohnhaus errichtet werden.

Im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Da zwangsläufig ein direkter Zusammenhang des Planungsvorhabens mit dem vorhandenen Betrieb besteht, wird die schalltechnische Untersuchung für den gesamten Betrieb vorgenommen. Somit wird im Sinne der TA Lärm die Vorbelastung (vorhandener Betrieb) und Zusatzbelastung (Planung) in einem Schritt ermittelt.

Die schalltechnische Immissionsprognose erfolgte für die im Bereich des Betriebsgeländes und der geplanten Erweiterungsfläche nächstgelegenen Wohnhäuser. Diese Immissionspunkte sowie die berücksichtigten Geräuschquellen können in ihrer Lage und Ausdehnung dem Lageplan im Anhang 1 zum Gutachten entnommen werden.

Die Immissionsprognose, unter Berücksichtigung der Betriebsdaten und Ausgangsdaten, wie diese in den vorangegangenen Abschnitten beschrieben sind, ergab, dass an allen nächstgelegenen Wohnhäusern die dort geltenden Immissionsrichtwerte teils deutlich unterschritten werden. Da die Unterschreitungen, mit Ausnahme, am Wohnhaus, Hauptstr. 51, Bahnhofstr. 2 und „Schloßbitz“  $3 \geq 6$  dB(A) betragen, ist das Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllt, so dass auf eine Betrachtung einer weiteren Geräuschvorbelastung verzichtet werden kann. Bezüglich der o.g. 3 Wohnhäuser wäre als weitere gewerbliche Geräuschvorbelastung der KFZ-Betrieb Kühnreich zu nennen. Da das Wohnhaus, Hauptstr. 51 zu dem Betrieb komplett abgeschirmt ist, kann dieses bei der Betrachtung unberücksichtigt bleiben. Weiterhin ist anzumerken, dass die eigentlichen KFZ-Werkstatt durch vorgelagerte Gebäude zu den relevanten Wohnhäusern abgeschirmt ist, so dass nur eine Abstellfläche für Gebrauchtfahrzeuge in Frage kommt. Die Überprüfung der möglichen Vorbelastung ergab, dass keine relevanten zusätzlichen Geräuschanteile zu erwarten sind. Somit ist im Sinne der TA Lärm die geplante Erweiterung der Firma Scherer Reisen, Omnibusgesellschaft mbH aus schalltechnischer Sicht zulässig.“

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung vom 02.02.2004

## 7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird teilweise als Mischgebiet (MI) und teilweise als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 3.631 m<sup>2</sup>.

Es sind Grünflächen von ca. 1.655 m<sup>2</sup> Größe eingeplant.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5.286 m<sup>2</sup>.

Die Erschließungskosten, Kanal-, Wasserleitungsbauarbeiten betragen,

**ca. 40.000,00 EUR**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 02.06.2004

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Gemünden

Gemünden, den .....

.....  
Braun, Ortsbürgermeister