

**ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

## **Begründung und Umweltbericht**

**zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“  
mit  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“**

Geringfügige Erweiterung des Plangebietes „Im Unart“ in südliche Richtung,  
mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und Herausnahme dieser Fläche aus dem  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“

Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4(2) BauGB

**03.07.2020**

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen / Anlass zur Änderung**
- 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 3. Nutzung/ Entwässerung / Erschließung /Bodenschutz**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**

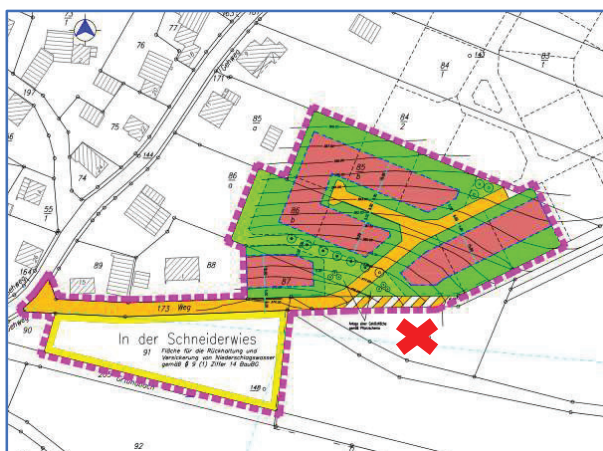
## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Niedersohren benötigt dringend Flächen für die Errichtung eines Jugendraumes. Diese Flächen konnten auf einem gemeindeeigenen Grundstück südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Unart" gefunden werden.

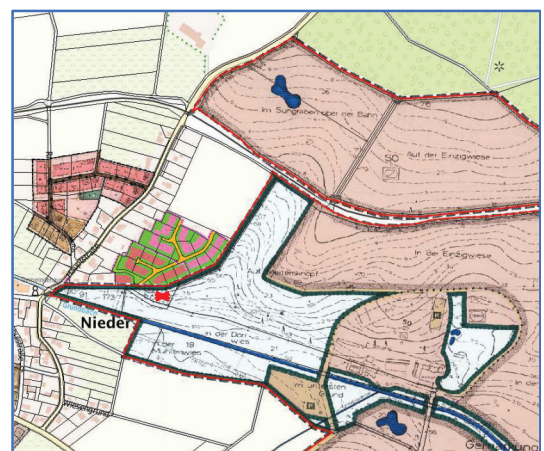
Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um ein Grundstück (Flur 3 Flurstück 22/1) mit 3-eckigen Zuschnitt, umgrenzt von zwei Wirtschaftswegen, größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, mit einer Größe von 1.790 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in dem in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. es handelt sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, mit der ein entsprechender Anteil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde damals von den beiden Ortsgemeinden Dill und Niedersohren für die Herstellung eines ca. 125 ha großen Golfplatzes (einschließlich Ausgleichsflächen) aufgestellt. Grundlage waren Abstimmungen mit dem damaligen Eigentümer des Annahofes, der bei den Verkaufsabsichten des Areals ein solches Projekt in Aussicht gestellt bekam. Eine Umsetzung erfolgte bis heute nicht, nach dem späteren tatsächlichen Verkauf der Betriebsflächen wurde ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb etabliert, so dass aus heutiger Sicht eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht mehr zu erwarten ist. Unabhängig davon ist auch diese zum Gesamtgebiet geringfügige Ausgleichsfläche rechtlich noch Bestandteil des Bebauungsplanes und damit als solche verbindlich festgesetzt.

Für die Errichtung eines Jugendraumes an diesem Standort wird „neues“ Baurecht erforderlich, d.h. der Jugendraum ist aktuell wegen der anderslautenden Festsetzung unzulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes, indem die bisherige Festsetzung entsprechend in eine Fläche umgewandelt wird, auf der ein Jugendraum errichtet werden kann, ist nur dann sinnvoll, wenn der Standort dann auch dem Bebauungsplan „Im Unart“ für das angrenzende Wohngebiet zugeordnet wird. Diese Planüberlegungen werden dann sachlich begründet. Die Ortslage von Niedersohren wird um den Bereich für einen Jugendraum erweitert und die Ausgleichsflächen für einen Golfplatz entsprechend verringert. Anhand der nachfolgenden zwei Kartendarstellungen der maßgebenden Bebauungspläne wird dies deutlich:



Bebauungsplan Wohngebiet „Im Unart“



Auszug Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan „Im Unart“ um das besagte Grundstück erweitert (hier die 1. Änderung/Erweiterung) mit gleichzeitiger Herausnahme aus dem Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ (hier die 2. Änderung). Die Abwicklung erfolgt in einem Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, auch wenn zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind.

Der Bebauungsplan „Im Unart“ wird vor beschrieben um das betroffene Grundstück erweitert und es wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB festgesetzt.

## 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung entsprechend in der Planurkunde darzustellen, wurden ausschließlich die geänderten/erweiterten Teilflächen in der Planurkunde dargestellt. Da für den Restbereich des Bebauungsplanes die Urschrift des Bebauungsplanes "Im Unart" maßgeblich ist und hier keine Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen werden.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden mit diesem Änderungsverfahren, für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst.

Der südöstliche Rand des Plangebietes wird um Flächen für den Gemeinbedarf sowie die erforderliche Verkehrsfläche (Grundstück Flur 3 Flurstück 63/3) ergänzt. Hierdurch vergrößert sich der Planbereich um 0,25 ha. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“ mit Anschluss an die K 81 "Hauptstraße" innerhalb der OD Niedersohren.

### **Lage und Größe des Plangebietes:**

Die Baulandflächen liegen in der Gemarkung Niedersohren und umfassen die folgenden Flur und Flurstücke:

### **Gemarkung Niedersohren:**

Flur 3: Flurstücke: 22/1 und 63/3 (teilweise)

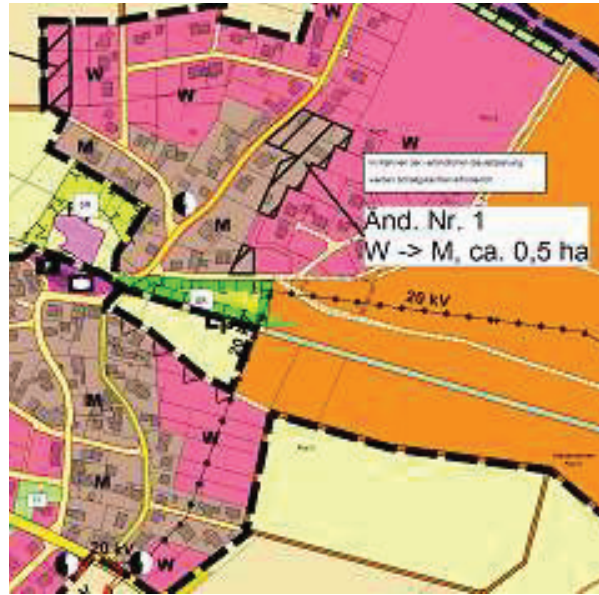
### **Flächennutzungsplan:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Unart" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ vom 05.09.2019, hat der Ortsgemeinderat Niedersohren auch folgende Anpassungen für den Flächennutzungsplan bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt.

Die betroffene Sonderbaufläche „Golfplatz“ soll im künftigen Flächennutzungsplan als Fläche für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2a BauGB dargestellt werden.

Die vorgesehen Änderung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Darstellung, Auszug aus dem FNP der VG Kirchberg, Niedersohren (Teilbereich):



## 3. Nutzung / Erschließung / Entwässerung / Bodenschutz

### 3.1. Nutzung

Im Plangebiet wurde die folgende Nutzung festgesetzt:

#### 1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

*Innerhalb dieser Flächen sind ein Jugendraum und sozialen Zwecken dienende Gebäude der Ortsgemeinde Niedersohren zulässig.*

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

*Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:*

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.*

### 3.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit der Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“, welche in die K81 „Hauptstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Niedersohren einmündet.

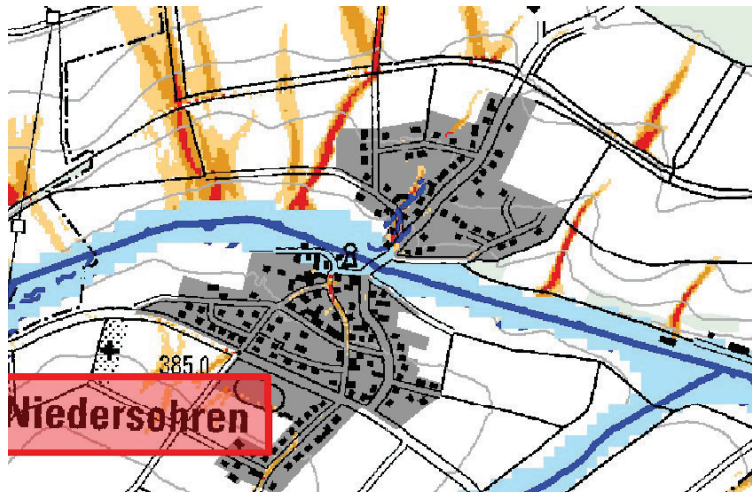
### 3.3. Entwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche Vorort versickert werden.

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“. Diese Information stammt aus

dem Hochwasserinfopaket der Internetseite „Aktion-Blau Plus“ der Landes Rheinland-Pfalz (<https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/>). Siehe auch nachstehender Kartenausschnitt.



### 3.4. Bodenschutz / Altlasten

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Daher wurden im Vorfeld der Planung Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: „Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbe- reich auszuschließen.“

Ferner erfolgte bezüglich der geplanten Nutzung eine Vorabstimmung mit der SGD-Nord, Oberen Bodenschutzbehörde. Nach dieser Vorabstimmung wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 1.6. ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

*In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung nur ohne Kellergeschoss und mit gasdichtem Boden zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).*

Somit sind in der Planung die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Niedersohren besteht zur Errichtung eines Jugendraumes. Daher hat der Gemeinderat Niedersohren beschlossen den Bebauungsplan "Im Unart" entsprechend zu erweitern und diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des Änderungsbereiches um ca. 0,25 ha vergrößert.

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendraum. Diese Erweiterung ist vorstehend bereits ausführlich beschrieben. Mit der gleichen Planung erfolgt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ aus welchem die benötigte Fläche herausgenommen wird. Die Erweiterung des Plangebietes dient zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet 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.

### 4.2. Rechtliche Grundlagen

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird 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 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach den §§ 8 - 11 Bundesnaturschutzgesetz 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 dem Bundesnaturschutzgesetz 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 im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) dargestellt

worden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Der zum Planverfahren gehörende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Naturschutzgesetz ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit diesem Änderungsverfahren für die vorstehenden Bebauungspläne kommt die Ortsgemeinde Niedersohren der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

### 4.3. Merkmale des Vorhabens

Das Änderungsverfahren dieser Bebauungspläne zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Ortsgemeinderat Niedersohren beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

#### 4.3.1 Größe des Vorhabens

##### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |         |
|--|---------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha |

Die Flächenbilanzierung der ergibt durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Unart“ eine vernachlässigbare Mehrversiegelung von 0,08 ha. Somit ergeben sich in Bezug auf die Flächenversiegelung keine Veränderungen durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet.

#### 4.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

##### Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im nördlich des Grundbaches innerhalb der Ortslage von Niedersohren, südöstlich der Neubaugebietes „Im Unart“.



Der in der Ortsgemeinde Niedersohren bestehende Bedarf zur Errichtung eines Jugendraumes kann mit der erweiterten und umstrukturierten Plangebietsfläche gedeckt werden. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die zusätzliche Ausweisung eines ca. 0,25 ha großen Bereiches zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Die geplante Fläche fügt sich am südöstlichen Rand des Neubaugebietes in die umgebende Bebauung der Ortslage Niedersohren ein. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flach geneigte Fläche. Eine genauere Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan.

## **Wasserwirtschaftliches Konzept**

Im Erweiterungsbereich sollen alle Oberflächenwässer Vorort versickern. Aufgrund der geringfügigen zulässigen Versiegelung kann auf wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

## **Landespflegerisches Konzept / Klimaschutz**

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen. Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Veränderung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die 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.

## **4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das ca. 0,25 ha große geplante Erweiterungsfläche schließt am südöstlichen Rand an das Neubaugebiet „Im Unart“ im Bereich der Ortslage von Niedersohren an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im Norden und Westen durch die vorhandene Ortslage. Im südlicher und östlicher Richtung grenzen Grünlandflächen des Grundbachtals an das Plangebiet an. Die beplante Fläche stellt sich als derzeit ungenutzte teilbegrünte Fläche dar. Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Süden flach geneigte Fläche, der nördliche Bereich des Grundstückes kann als Hanglage bezeichnet werden. Das Plangebiet ist, außer dem jetzt zur Bebauung festgesetzten Bereich mit Gehölzen bewachsen.

## **Geologie und Boden – Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Tonschiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitisches Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die Versiegelung.

## **Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geologischen Besonderheiten wiesen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

## **Klima – Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage im Talraum des Grundbaches ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen führen nur geringfügig zur Bildung von Wärmeinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt für einen ausreichenden Luftaustausch.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

## **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete**

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen- Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet sind Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine teilbegrünte Fläche nahe der Ortslage von Niedersohren. Im Plangebiet befindet sich ein gut strukturierter Baumheckenbereich.

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feldstar, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw.

Das Plangebiet ist bedingt durch die vorhandenen Umgebungsnutzungen, Wohnbebauung, sowie den angrenzenden Talraum des Grundbaches geprägt, es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten im direkten Umfeld zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung.

## **Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das geplante Gebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als zu Erhalten festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit minimiert. Erholungsbereiche sind in Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

## **Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach der oben beschriebenen Struktur und Lage des Plangebietes sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Immissionen – Schutzgut Mensch**

Bei der betroffenen Fläche des Plangebiets handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Im Vorfeld der Planung wurden bereits Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: *„Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbereich auszuschließen.“*

Auf das Plangebiet wirken ansonsten nur Immissionen von der angrenzenden Ortslage ein. Diese werden durch abgestufte zulässige Nutzungen im Plangebiet minimiert. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Immissionen aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

## **4.5. Wirkungsgefüge**

Die Art der Nutzung und die Nutzungsänderung hat wenige Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Schutzgüter werden nicht eingeschränkt, so dass die Planung in der Gesamtheit betrachtet umweltverträglich erfolgt.

## **4.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **Böden**

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

Die genannten Beeinträchtigungen treten beim Baubetrieb auf und lassen sich durch entsprechende Regelungen vermeiden und minimieren. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### **Wasserhaushalt**

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

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, wie z. B. den Erhalt und die Pflege von Versickerungsflächen, sowie durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster.

## **Klima**

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände, die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

## **Arten und Biotope**

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die nur geringfügig zulässige Versiegelung im Plangebiet.

## **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 nicht beeinflusst.

## **4.7. Nullvariante**

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die vorhandene Freiflächen mit der Zeit verbuscht. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

## **4.8. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderung der Bebauungspläne insgesamt städtebaulich und ökologisch verträglich am Standort erfolgt, die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

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.

## 5. Fachbeitrag Naturschutz

### 5.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen und zu beschreiben.

Um die noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen aufzuzeigen sind folgende Schritte zu vollziehen:

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;

Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;

Darlegung, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen

### 5.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Die geplante Änderung der Bebauungspläne erfolgt auf einer Fläche am südöstlichen Rand des Neubaugebietes „Im Unart“ innerhalb der Ortslage Niedersohren, welche bisher ungenutzt ist. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in südliche Richtung geneigte Fläche, die eine geringe Neigung im Längsgefälle aufweist. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

### 5.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 372 – 380 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter. Für die Ortslage bildet der Grundbach den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus einer ungenutzte teilbegrünt Fläche. An das Plangebiet grenzen nördlich die Ortslage und südlich der Talraum des Grundbaches an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage zum weiter nordöstlich befindlichen Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch ist durch den Kaltluftabfluss des Talraumlage gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach §§ 14 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rand der Ortslage Niedersohren werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Das Plangebiet stellt eine derzeit ungenutzte Fläche dar..

## **5.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale**

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

## **5.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung**

Nach der, im Umweltbericht dargestellten Flächenbilanzierung, findet innerhalb des Plangebietes durch die Änderung der Bebauungspläne nur eine geringfügige Mehrversiegelung, ca. 0,08 ha, gegenüber der ursprünglichen Planung statt.

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden.

- **Erhalt** der vorhandenen Gehölze im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes mit Ersatz von abgängigen Gehölzen
  - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild,
  - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
  - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **a. Bestehende Grünflächen ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Die vorhanden und in der Planurkunde dargestellten Grünflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |                |
|--|----------------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha        |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha        |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha        |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha        |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha        |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha        |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha        |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha        |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha        |
| <b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>     | <b>0,08 ha</b> |

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen:

Ziff. a. Erhalt der bestehenden Grünflächen:

$$0,14 \text{ ha} \times 1,00 = 0,14 \text{ ha}$$

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

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

Kirchberg, den 10.06.20

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den .....

.....  
Severin Ochs  
Ortsbürgermeister



**ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

## **Begründung und Umweltbericht**

**zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“  
mit  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“**

Geringfügige Erweiterung des Plangebietes „Im Unart“ in südliche Richtung,  
mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und Herausnahme dieser Fläche aus dem  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“

Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4(2) BauGB

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen / Anlass zur Änderung**
- 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 3. Nutzung/ Entwässerung / Erschließung /Bodenschutz**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**

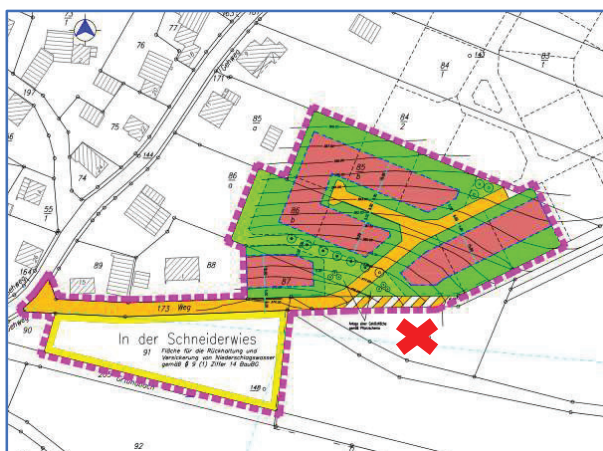
## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Niedersohren benötigt dringend Flächen für die Errichtung eines Jugendraumes. Diese Flächen konnten auf einem gemeindeeigenen Grundstück südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Unart" gefunden werden.

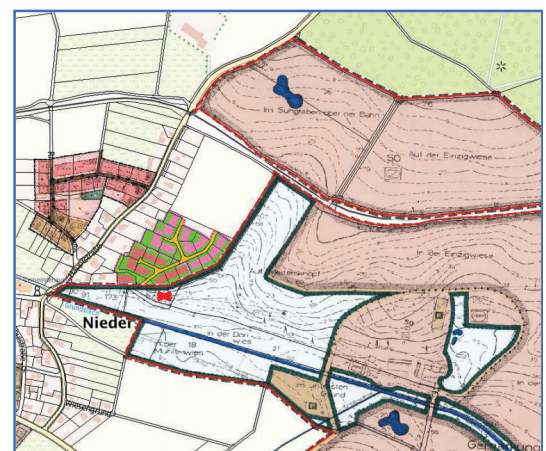
Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um ein Grundstück (Flur 3 Flurstück 22/1) mit 3-eckigen Zuschnitt, umgrenzt von zwei Wirtschaftswegen, größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, mit einer Größe von 1.790 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in dem in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. es handelt sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, mit der ein entsprechender Anteil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde damals von den beiden Ortsgemeinden Dill und Niedersohren für die Herstellung eines ca. 125 ha großen Golfplatzes (einschließlich Ausgleichsflächen) aufgestellt. Grundlage waren Abstimmungen mit dem damaligen Eigentümer des Annahofes, der bei den Verkaufsabsichten des Areals ein solches Projekt in Aussicht gestellt bekam. Eine Umsetzung erfolgte bis heute nicht, nach dem späteren tatsächlichen Verkauf der Betriebsflächen wurde ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb etabliert, so dass aus heutiger Sicht eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht mehr zu erwarten ist. Unabhängig davon ist auch diese zum Gesamtgebiet geringfügige Ausgleichsfläche rechtlich noch Bestandteil des Bebauungsplanes und damit als solche verbindlich festgesetzt.

Für die Errichtung eines Jugendraumes an diesem Standort wird „neues“ Baurecht erforderlich, d.h. der Jugendraum ist aktuell wegen der anderslautenden Festsetzung unzulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes, indem die bisherige Festsetzung entsprechend in eine Fläche umgewandelt wird, auf der ein Jugendraum errichtet werden kann, ist nur dann sinnvoll, wenn der Standort dann auch dem Bebauungsplan „Im Unart“ für das angrenzende Wohngebiet zugeordnet wird. Diese Planüberlegungen werden dann sachlich begründet. Die Ortslage von Niedersohren wird um den Bereich für einen Jugendraum erweitert und die Ausgleichsflächen für einen Golfplatz entsprechend verringert. Anhand der nachfolgenden zwei Kartendarstellungen der maßgebenden Bebauungspläne wird dies deutlich:



Bebauungsplan Wohngebiet „Im Unart“



Auszug Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan „Im Unart“ um das besagte Grundstück erweitert (hier die 1. Änderung/Erweiterung) mit gleichzeitiger Herausnahme aus dem Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ (hier die 2. Änderung). Die Abwicklung erfolgt in einem Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, auch wenn zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind.

Der Bebauungsplan „Im Unart“ wird vor beschrieben um das betroffene Grundstück erweitert und es wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB festgesetzt.

## 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung entsprechend in der Planurkunde darzustellen, wurden ausschließlich die geänderten/erweiterten Teilflächen in der Planurkunde dargestellt. Da für den Restbereich des Bebauungsplanes die Urschrift des Bebauungsplanes "Im Unart" maßgeblich ist und hier keine Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen werden.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden mit diesem Änderungsverfahren, für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst.

Der südöstliche Rand des Plangebietes wird um Flächen für den Gemeinbedarf sowie die erforderliche Verkehrsfläche (Grundstück Flur 3 Flurstück 63/3) ergänzt. Hierdurch vergrößert sich der Planbereich um 0,25 ha. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“ mit Anschluss an die K 81 "Hauptstraße" innerhalb der OD Niedersohren.

### **Lage und Größe des Plangebietes:**

Die Baulandflächen liegen in der Gemarkung Niedersohren und umfassen die folgenden Flur und Flurstücke:

### **Gemarkung Niedersohren:**

Flur 3: Flurstücke: 22/1 und 63/3 (teilweise)

### **Flächennutzungsplan:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Unart" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ vom 05.09.2019, hat der Ortsgemeinderat Niedersohren auch folgende Anpassungen für den Flächennutzungsplan bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt.

Die betroffene Sonderbaufläche „Golfplatz“ soll im künftigen Flächennutzungsplan als Fläche für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2a BauGB dargestellt werden.

Die vorgesehen Änderung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Darstellung, Auszug aus dem FNP der VG Kirchberg, Niedersohren (Teilbereich):



## 3. Nutzung / Erschließung / Entwässerung / Bodenschutz

### 3.1. Nutzung

Im Plangebiet wurde die folgende Nutzung festgesetzt:

#### 1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

*Innerhalb dieser Flächen sind ein Jugendraum und sozialen Zwecken dienende Gebäude der Ortsgemeinde Niedersohren zulässig.*

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

*Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:*

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.*

### 3.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit der Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“, welche in die K81 „Hauptstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Niedersohren einmündet.

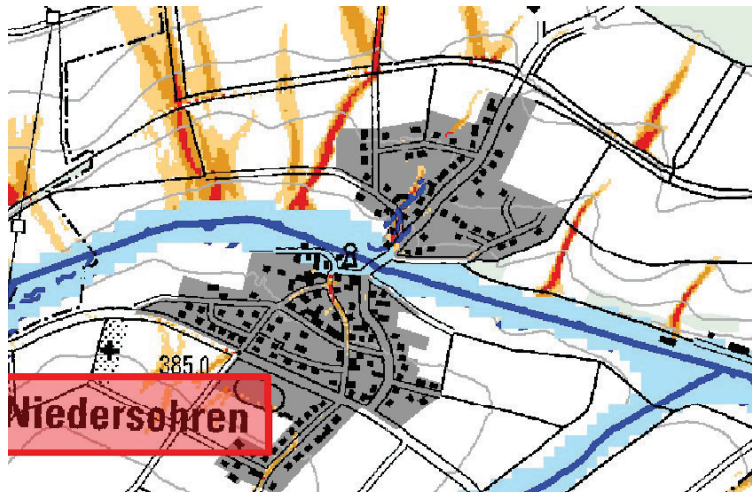
### 3.3. Entwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche Vorort versickert werden.

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“. Diese Information stammt aus

dem Hochwasserinfopaket der Internetseite „Aktion-Blau Plus“ der Landes Rheinland-Pfalz (<https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/>). Siehe auch nachstehender Kartenausschnitt.



### 3.4. Bodenschutz / Altlasten

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Daher wurden im Vorfeld der Planung Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: „Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbe- reich auszuschließen.“

Ferner erfolgte bezüglich der geplanten Nutzung eine Vorabstimmung mit der SGD-Nord, Oberen Bodenschutzbehörde. Nach dieser Vorabstimmung wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 1.6. ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

*In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung nur ohne Kellergeschoss und mit gasdichtem Boden zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).*

Somit sind in der Planung die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Niedersohren besteht zur Errichtung eines Jugendraumes. Daher hat der Gemeinderat Niedersohren beschlossen den Bebauungsplan "Im Unart" entsprechend zu erweitern und diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des Änderungsbereiches um ca. 0,25 ha vergrößert.

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendraum. Diese Erweiterung ist vorstehend bereits ausführlich beschrieben. Mit der gleichen Planung erfolgt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ aus welchem die benötigte Fläche herausgenommen wird. Die Erweiterung des Plangebietes dient zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet 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.

### 4.2. Rechtliche Grundlagen

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird 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 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach den §§ 8 - 11 Bundesnaturschutzgesetz 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 dem Bundesnaturschutzgesetz 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 im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) dargestellt

worden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Der zum Planverfahren gehörende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Naturschutzgesetz ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit diesem Änderungsverfahren für die vorstehenden Bebauungspläne kommt die Ortsgemeinde Niedersohren der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

### 4.3. Merkmale des Vorhabens

Das Änderungsverfahren dieser Bebauungspläne zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Ortsgemeinderat Niedersohren beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

#### 4.3.1 Größe des Vorhabens

##### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |         |
|--|---------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha |

Die Flächenbilanzierung der ergibt durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Unart“ eine vernachlässigbare Mehrversiegelung von 0,08 ha. Somit ergeben sich in Bezug auf die Flächenversiegelung keine Veränderungen durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet.

#### 4.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

##### Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im nördlich des Grundbaches innerhalb der Ortslage von Niedersohren, südöstlich der Neubaugebietes „Im Unart“.



Der in der Ortsgemeinde Niedersohren bestehende Bedarf zur Errichtung eines Jugendraumes kann mit der erweiterten und umstrukturierten Plangebietsfläche gedeckt werden. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die zusätzliche Ausweisung eines ca. 0,25 ha großen Bereiches zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Die geplante Fläche fügt sich am südöstlichen Rand des Neubaugebietes in die umgebende Bebauung der Ortslage Niedersohren ein. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flach geneigte Fläche. Eine genauere Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan.

## **Wasserwirtschaftliches Konzept**

Im Erweiterungsbereich sollen alle Oberflächenwässer Vorort versickern. Aufgrund der geringfügigen zulässigen Versiegelung kann auf wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

## **Landespflegerisches Konzept / Klimaschutz**

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen. Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Veränderung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die 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.

## **4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das ca. 0,25 ha große geplante Erweiterungsfläche schließt am südöstlichen Rand an das Neubaugebiet „Im Unart“ im Bereich der Ortslage von Niedersohren an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im Norden und Westen durch die vorhandene Ortslage. Im südlicher und östlicher Richtung grenzen Grünlandflächen des Grundbachtals an das Plangebiet an. Die beplante Fläche stellt sich als derzeit ungenutzte teilbegrünte Fläche dar. Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Süden flach geneigte Fläche, der nördliche Bereich des Grundstückes kann als Hanglage bezeichnet werden. Das Plangebiet ist, außer dem jetzt zur Bebauung festgesetzten Bereich mit Gehölzen bewachsen.

## **Geologie und Boden – Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Tonschiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitisches Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die Versiegelung.

## **Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geologischen Besonderheiten wiesen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

## **Klima – Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage im Talraum des Grundbaches ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen führen nur geringfügig zur Bildung von Wärmeinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt für einen ausreichenden Luftaustausch.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

## **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete**

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen- Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet sind Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine teilbegrünte Fläche nahe der Ortslage von Niedersohren. Im Plangebiet befindet sich ein gut strukturierter Baumheckenbereich.

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feldstar, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw.

Das Plangebiet ist bedingt durch die vorhandenen Umgebungsnutzungen, Wohnbebauung, sowie den angrenzenden Talraum des Grundbaches geprägt, es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten im direkten Umfeld zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung.

## **Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das geplante Gebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als zu Erhalten festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit minimiert. Erholungsbereiche sind in Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

## **Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach der oben beschriebenen Struktur und Lage des Plangebietes sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Immissionen – Schutzgut Mensch**

Bei der betroffenen Fläche des Plangebiets handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Im Vorfeld der Planung wurden bereits Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: *„Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbereich auszuschließen.“*

Auf das Plangebiet wirken ansonsten nur Immissionen von der angrenzenden Ortslage ein. Diese werden durch abgestufte zulässige Nutzungen im Plangebiet minimiert. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Immissionen aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

## **4.5. Wirkungsgefüge**

Die Art der Nutzung und die Nutzungsänderung hat wenige Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Schutzgüter werden nicht eingeschränkt, so dass die Planung in der Gesamtheit betrachtet umweltverträglich erfolgt.

## **4.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **Böden**

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

Die genannten Beeinträchtigungen treten beim Baubetrieb auf und lassen sich durch entsprechende Regelungen vermeiden und minimieren. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### **Wasserhaushalt**

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

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, wie z. B. den Erhalt und die Pflege von Versickerungsflächen, sowie durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster.

## **Klima**

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände, die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

## **Arten und Biotope**

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die nur geringfügig zulässige Versiegelung im Plangebiet.

## **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 nicht beeinflusst.

## **4.7. Nullvariante**

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die vorhandene Freiflächen mit der Zeit verbuscht. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

## **4.8. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderung der Bebauungspläne insgesamt städtebaulich und ökologisch verträglich am Standort erfolgt, die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

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.

## 5. Fachbeitrag Naturschutz

### 5.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen und zu beschreiben.

Um die noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen aufzuzeigen sind folgende Schritte zu vollziehen:

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;

Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;

Darlegung, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen

### 5.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Die geplante Änderung der Bebauungspläne erfolgt auf einer Fläche am südöstlichen Rand des Neubaugebietes „Im Unart“ innerhalb der Ortslage Niedersohren, welche bisher ungenutzt ist. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in südliche Richtung geneigte Fläche, die eine geringe Neigung im Längsgefälle aufweist. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

### 5.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 372 – 380 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter. Für die Ortslage bildet der Grundbach den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus einer ungenutzte teilbegrünt Fläche. An das Plangebiet grenzen nördlich die Ortslage und südlich der Talraum des Grundbaches an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage zum weiter nordöstlich befindlichen Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch ist durch den Kaltluftabfluss des Talraumlage gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach §§ 14 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rand der Ortslage Niedersohren werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Das Plangebiet stellt eine derzeit ungenutzte Fläche dar..

## **5.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale**

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

## **5.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung**

Nach der, im Umweltbericht dargestellten Flächenbilanzierung, findet innerhalb des Plangebietes durch die Änderung der Bebauungspläne nur eine geringfügige Mehrversiegelung, ca. 0,08 ha, gegenüber der ursprünglichen Planung statt.

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden.

- **Erhalt** der vorhandenen Gehölze im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes mit Ersatz von abgängigen Gehölzen
  - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild,
  - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
  - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **a. Bestehende Grünflächen ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Die vorhanden und in der Planurkunde dargestellten Grünflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |                |
|--|----------------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha        |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha        |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha        |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha        |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha        |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha        |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha        |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha        |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha        |
| <b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>     | <b>0,08 ha</b> |

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen:

Ziff. a. Erhalt der bestehenden Grünflächen:

$$0,14 \text{ ha} \times 1,00 = 0,14 \text{ ha}$$

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

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

Kirchberg, den 10.06.20

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den .....

.....  
Severin Ochs  
Ortsbürgermeister



**ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

## **Begründung und Umweltbericht**

**zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“  
mit  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“**

Geringfügige Erweiterung des Plangebietes „Im Unart“ in südliche Richtung,  
mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und Herausnahme dieser Fläche aus dem  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“

Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4(2) BauGB

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen / Anlass zur Änderung**
- 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 3. Nutzung/ Entwässerung / Erschließung /Bodenschutz**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**

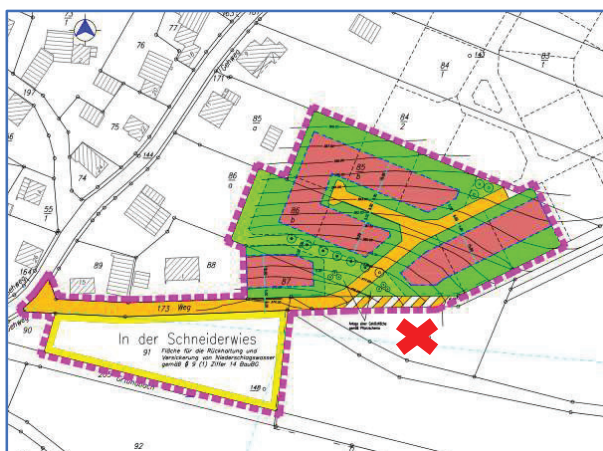
## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Niedersohren benötigt dringend Flächen für die Errichtung eines Jugendraumes. Diese Flächen konnten auf einem gemeindeeigenen Grundstück südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Unart" gefunden werden.

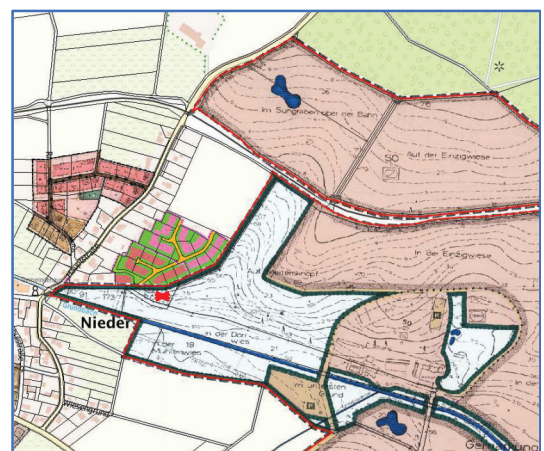
Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um ein Grundstück (Flur 3 Flurstück 22/1) mit 3-eckigen Zuschnitt, umgrenzt von zwei Wirtschaftswegen, größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, mit einer Größe von 1.790 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in dem in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. es handelt sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, mit der ein entsprechender Anteil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde damals von den beiden Ortsgemeinden Dill und Niedersohren für die Herstellung eines ca. 125 ha großen Golfplatzes (einschließlich Ausgleichsflächen) aufgestellt. Grundlage waren Abstimmungen mit dem damaligen Eigentümer des Annahofes, der bei den Verkaufsabsichten des Areals ein solches Projekt in Aussicht gestellt bekam. Eine Umsetzung erfolgte bis heute nicht, nach dem späteren tatsächlichen Verkauf der Betriebsflächen wurde ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb etabliert, so dass aus heutiger Sicht eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht mehr zu erwarten ist. Unabhängig davon ist auch diese zum Gesamtgebiet geringfügige Ausgleichsfläche rechtlich noch Bestandteil des Bebauungsplanes und damit als solche verbindlich festgesetzt.

Für die Errichtung eines Jugendraumes an diesem Standort wird „neues“ Baurecht erforderlich, d.h. der Jugendraum ist aktuell wegen der anderslautenden Festsetzung unzulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes, indem die bisherige Festsetzung entsprechend in eine Fläche umgewandelt wird, auf der ein Jugendraum errichtet werden kann, ist nur dann sinnvoll, wenn der Standort dann auch dem Bebauungsplan „Im Unart“ für das angrenzende Wohngebiet zugeordnet wird. Diese Planüberlegungen werden dann sachlich begründet. Die Ortslage von Niedersohren wird um den Bereich für einen Jugendraum erweitert und die Ausgleichsflächen für einen Golfplatz entsprechend verringert. Anhand der nachfolgenden zwei Kartendarstellungen der maßgebenden Bebauungspläne wird dies deutlich:



Bebauungsplan Wohngebiet „Im Unart“



Auszug Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan „Im Unart“ um das besagte Grundstück erweitert (hier die 1. Änderung/Erweiterung) mit gleichzeitiger Herausnahme aus dem Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ (hier die 2. Änderung). Die Abwicklung erfolgt in einem Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, auch wenn zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind.

Der Bebauungsplan „Im Unart“ wird vor beschrieben um das betroffene Grundstück erweitert und es wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB festgesetzt.

## 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung entsprechend in der Planurkunde darzustellen, wurden ausschließlich die geänderten/erweiterten Teilflächen in der Planurkunde dargestellt. Da für den Restbereich des Bebauungsplanes die Urschrift des Bebauungsplanes "Im Unart" maßgeblich ist und hier keine Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen werden.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden mit diesem Änderungsverfahren, für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst.

Der südöstliche Rand des Plangebietes wird um Flächen für den Gemeinbedarf sowie die erforderliche Verkehrsfläche (Grundstück Flur 3 Flurstück 63/3) ergänzt. Hierdurch vergrößert sich der Planbereich um 0,25 ha. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“ mit Anschluss an die K 81 "Hauptstraße" innerhalb der OD Niedersohren.

### **Lage und Größe des Plangebietes:**

Die Baulandflächen liegen in der Gemarkung Niedersohren und umfassen die folgenden Flur und Flurstücke:

### **Gemarkung Niedersohren:**

Flur 3: Flurstücke: 22/1 und 63/3 (teilweise)

### **Flächennutzungsplan:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Unart" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ vom 05.09.2019, hat der Ortsgemeinderat Niedersohren auch folgende Anpassungen für den Flächennutzungsplan bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt.

Die betroffene Sonderbaufläche „Golfplatz“ soll im künftigen Flächennutzungsplan als Fläche für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2a BauGB dargestellt werden.

Die vorgesehen Änderung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Darstellung, Auszug aus dem FNP der VG Kirchberg, Niedersohren (Teilbereich):



## 3. Nutzung / Erschließung / Entwässerung / Bodenschutz

### 3.1. Nutzung

Im Plangebiet wurde die folgende Nutzung festgesetzt:

#### 1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

*Innerhalb dieser Flächen sind ein Jugendraum und sozialen Zwecken dienende Gebäude der Ortsgemeinde Niedersohren zulässig.*

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

*Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:*

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.*

### 3.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit der Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“, welche in die K81 „Hauptstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Niedersohren einmündet.

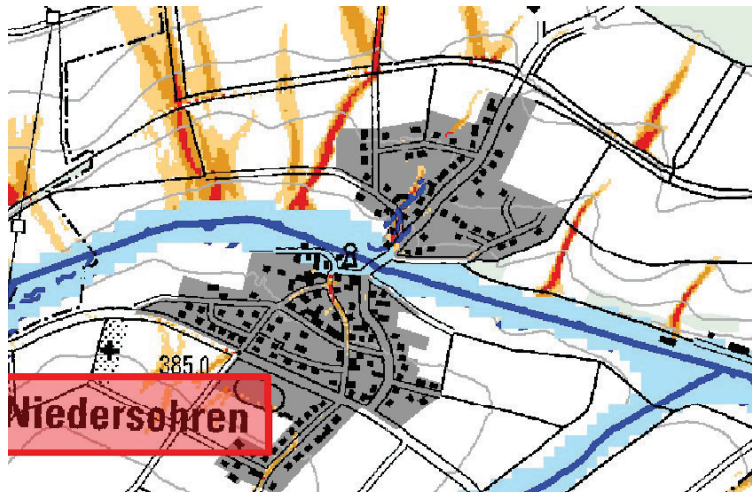
### 3.3. Entwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche Vorort versickert werden.

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“. Diese Information stammt aus

dem Hochwasserinfopaket der Internetseite „Aktion-Blau Plus“ der Landes Rheinland-Pfalz (<https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/>). Siehe auch nachstehender Kartenausschnitt.



### 3.4. Bodenschutz / Altlasten

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Daher wurden im Vorfeld der Planung Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: „Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbe- reich auszuschließen.“

Ferner erfolgte bezüglich der geplanten Nutzung eine Vorabstimmung mit der SGD-Nord, Oberen Bodenschutzbehörde. Nach dieser Vorabstimmung wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 1.6. ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

*In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung nur ohne Kellergeschoss und mit gasdichtem Boden zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).*

Somit sind in der Planung die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Niedersohren besteht zur Errichtung eines Jugendraumes. Daher hat der Gemeinderat Niedersohren beschlossen den Bebauungsplan "Im Unart" entsprechend zu erweitern und diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des Änderungsbereiches um ca. 0,25 ha vergrößert.

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendraum. Diese Erweiterung ist vorstehend bereits ausführlich beschrieben. Mit der gleichen Planung erfolgt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ aus welchem die benötigte Fläche herausgenommen wird. Die Erweiterung des Plangebietes dient zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet 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.

### 4.2. Rechtliche Grundlagen

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird 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 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach den §§ 8 - 11 Bundesnaturschutzgesetz 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 dem Bundesnaturschutzgesetz 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 im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) dargestellt

worden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Der zum Planverfahren gehörende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Naturschutzgesetz ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit diesem Änderungsverfahren für die vorstehenden Bebauungspläne kommt die Ortsgemeinde Niedersohren der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

### 4.3. Merkmale des Vorhabens

Das Änderungsverfahren dieser Bebauungspläne zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Ortsgemeinderat Niedersohren beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

#### 4.3.1 Größe des Vorhabens

##### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |         |
|--|---------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha |

Die Flächenbilanzierung der ergibt durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Unart“ eine vernachlässigbare Mehrversiegelung von 0,08 ha. Somit ergeben sich in Bezug auf die Flächenversiegelung keine Veränderungen durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet.

#### 4.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

##### Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im nördlich des Grundbaches innerhalb der Ortslage von Niedersohren, südöstlich der Neubaugebietes „Im Unart“.



Der in der Ortsgemeinde Niedersohren bestehende Bedarf zur Errichtung eines Jugendraumes kann mit der erweiterten und umstrukturierten Plangebietsfläche gedeckt werden. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die zusätzliche Ausweisung eines ca. 0,25 ha großen Bereiches zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Die geplante Fläche fügt sich am südöstlichen Rand des Neubaugebietes in die umgebende Bebauung der Ortslage Niedersohren ein. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flach geneigte Fläche. Eine genauere Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan.

## **Wasserwirtschaftliches Konzept**

Im Erweiterungsbereich sollen alle Oberflächenwässer Vorort versickern. Aufgrund der geringfügigen zulässigen Versiegelung kann auf wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

## **Landespflegerisches Konzept / Klimaschutz**

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen. Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Veränderung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die 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.

## **4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das ca. 0,25 ha große geplante Erweiterungsfläche schließt am südöstlichen Rand an das Neubaugebiet „Im Unart“ im Bereich der Ortslage von Niedersohren an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im Norden und Westen durch die vorhandene Ortslage. Im südlicher und östlicher Richtung grenzen Grünlandflächen des Grundbachtals an das Plangebiet an. Die beplante Fläche stellt sich als derzeit ungenutzte teilbegrünte Fläche dar. Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Süden flach geneigte Fläche, der nördliche Bereich des Grundstückes kann als Hanglage bezeichnet werden. Das Plangebiet ist, außer dem jetzt zur Bebauung festgesetzten Bereich mit Gehölzen bewachsen.

## **Geologie und Boden – Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Tonschiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitisches Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die Versiegelung.

## **Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geologischen Besonderheiten wiesen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

## **Klima – Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage im Talraum des Grundbaches ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen führen nur geringfügig zur Bildung von Wärmeinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt für einen ausreichenden Luftaustausch.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

## **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete**

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen- Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet sind Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine teilbegrünte Fläche nahe der Ortslage von Niedersohren. Im Plangebiet befindet sich ein gut strukturierter Baumheckenbereich.

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feldstar, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw.

Das Plangebiet ist bedingt durch die vorhandenen Umgebungsnutzungen, Wohnbebauung, sowie den angrenzenden Talraum des Grundbaches geprägt, es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten im direkten Umfeld zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung.

## **Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das geplante Gebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als zu Erhalten festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit minimiert. Erholungsbereiche sind in Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

## **Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach der oben beschriebenen Struktur und Lage des Plangebietes sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Immissionen – Schutzgut Mensch**

Bei der betroffenen Fläche des Plangebiets handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Im Vorfeld der Planung wurden bereits Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: *„Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbereich auszuschließen.“*

Auf das Plangebiet wirken ansonsten nur Immissionen von der angrenzenden Ortslage ein. Diese werden durch abgestufte zulässige Nutzungen im Plangebiet minimiert. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Immissionen aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

## **4.5. Wirkungsgefüge**

Die Art der Nutzung und die Nutzungsänderung hat wenige Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Schutzgüter werden nicht eingeschränkt, so dass die Planung in der Gesamtheit betrachtet umweltverträglich erfolgt.

## **4.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **Böden**

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

Die genannten Beeinträchtigungen treten beim Baubetrieb auf und lassen sich durch entsprechende Regelungen vermeiden und minimieren. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### **Wasserhaushalt**

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

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, wie z. B. den Erhalt und die Pflege von Versickerungsflächen, sowie durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster.

## **Klima**

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände, die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

## **Arten und Biotope**

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die nur geringfügig zulässige Versiegelung im Plangebiet.

## **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 nicht beeinflusst.

## **4.7. Nullvariante**

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die vorhandene Freiflächen mit der Zeit verbuscht. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

## **4.8. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderung der Bebauungspläne insgesamt städtebaulich und ökologisch verträglich am Standort erfolgt, die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

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.

## 5. Fachbeitrag Naturschutz

### 5.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen und zu beschreiben.

Um die noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen aufzuzeigen sind folgende Schritte zu vollziehen:

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;

Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;

Darlegung, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen

### 5.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Die geplante Änderung der Bebauungspläne erfolgt auf einer Fläche am südöstlichen Rand des Neubaugebietes „Im Unart“ innerhalb der Ortslage Niedersohren, welche bisher ungenutzt ist. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in südliche Richtung geneigte Fläche, die eine geringe Neigung im Längsgefälle aufweist. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

### 5.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 372 – 380 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter. Für die Ortslage bildet der Grundbach den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus einer ungenutzte teilbegrünt Fläche. An das Plangebiet grenzen nördlich die Ortslage und südlich der Talraum des Grundbaches an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage zum weiter nordöstlich befindlichen Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch ist durch den Kaltluftabfluss des Talraumlage gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach §§ 14 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rand der Ortslage Niedersohren werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Das Plangebiet stellt eine derzeit ungenutzte Fläche dar..

## **5.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale**

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

## **5.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung**

Nach der, im Umweltbericht dargestellten Flächenbilanzierung, findet innerhalb des Plangebietes durch die Änderung der Bebauungspläne nur eine geringfügige Mehrversiegelung, ca. 0,08 ha, gegenüber der ursprünglichen Planung statt.

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden.

- **Erhalt** der vorhandenen Gehölze im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes mit Ersatz von abgängigen Gehölzen
  - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild,
  - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
  - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **a. Bestehende Grünflächen ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Die vorhanden und in der Planurkunde dargestellten Grünflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |                |
|--|----------------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha        |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha        |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha        |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha        |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha        |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha        |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha        |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha        |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha        |
| <b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>     | <b>0,08 ha</b> |

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen:

Ziff. a. Erhalt der bestehenden Grünflächen:

$$0,14 \text{ ha} \times 1,00 = 0,14 \text{ ha}$$

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

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

Kirchberg, den 10.06.20

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den .....

.....  
Severin Ochs  
Ortsbürgermeister



**ORTSGEMEINDE NIEDERSOHNEN**

**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

## **Begründung und Umweltbericht**

**zur 1. Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes „Im Unart“  
mit  
2. Änderung des Bebauungsplanes  
„Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“**

Geringfügige Erweiterung des Plangebietes „Im Unart“ in südliche Richtung,  
mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und Herausnahme dieser Fläche aus dem  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohnen-Dill“

Fassung für das Verfahren § 3 (2) und § 4(2) BauGB

## **Inhaltsverzeichnis:**

---

- 1. Vorbemerkungen / Anlass zur Änderung**
- 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 3. Nutzung/ Entwässerung / Erschließung /Bodenschutz**
- 4. Umweltbericht**
- 5. Fachbeitrag Naturschutz**

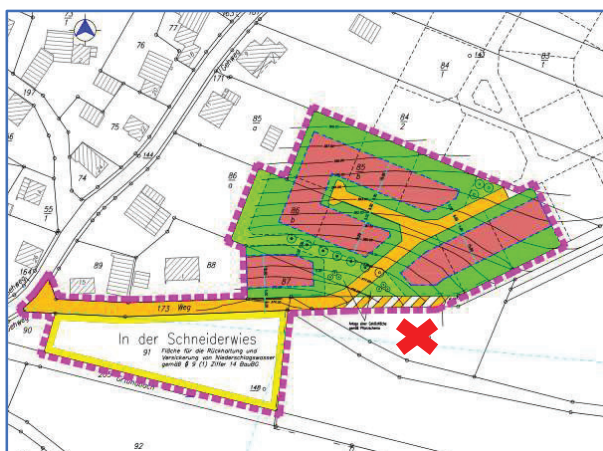
## 1. Vorbemerkungen

Die Ortsgemeinde Niedersohren benötigt dringend Flächen für die Errichtung eines Jugendraumes. Diese Flächen konnten auf einem gemeindeeigenen Grundstück südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Unart" gefunden werden.

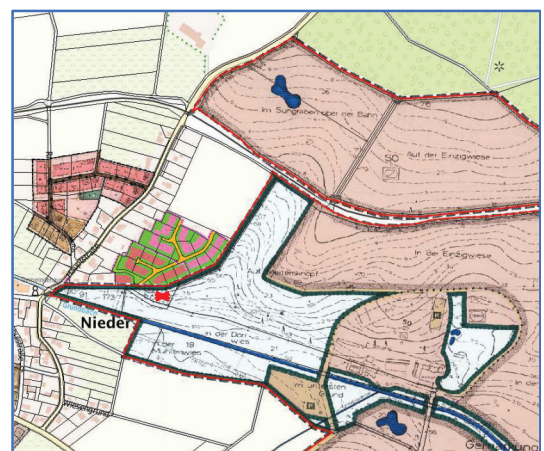
Bei dem vorgesehenen Standort handelt es sich um ein Grundstück (Flur 3 Flurstück 22/1) mit 3-eckigen Zuschnitt, umgrenzt von zwei Wirtschaftswegen, größtenteils mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, mit einer Größe von 1.790 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist in dem in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, d.h. es handelt sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, mit der ein entsprechender Anteil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan nachgewiesen wird.

Der Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ wurde damals von den beiden Ortsgemeinden Dill und Niedersohren für die Herstellung eines ca. 125 ha großen Golfplatzes (einschließlich Ausgleichsflächen) aufgestellt. Grundlage waren Abstimmungen mit dem damaligen Eigentümer des Annahofes, der bei den Verkaufsabsichten des Areals ein solches Projekt in Aussicht gestellt bekam. Eine Umsetzung erfolgte bis heute nicht, nach dem späteren tatsächlichen Verkauf der Betriebsflächen wurde ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb etabliert, so dass aus heutiger Sicht eine Umsetzung entsprechend dem Bebauungsplan nicht mehr zu erwarten ist. Unabhängig davon ist auch diese zum Gesamtgebiet geringfügige Ausgleichsfläche rechtlich noch Bestandteil des Bebauungsplanes und damit als solche verbindlich festgesetzt.

Für die Errichtung eines Jugendraumes an diesem Standort wird „neues“ Baurecht erforderlich, d.h. der Jugendraum ist aktuell wegen der anderslautenden Festsetzung unzulässig. Eine Änderung des Bebauungsplanes, indem die bisherige Festsetzung entsprechend in eine Fläche umgewandelt wird, auf der ein Jugendraum errichtet werden kann, ist nur dann sinnvoll, wenn der Standort dann auch dem Bebauungsplan „Im Unart“ für das angrenzende Wohngebiet zugeordnet wird. Diese Planüberlegungen werden dann sachlich begründet. Die Ortslage von Niedersohren wird um den Bereich für einen Jugendraum erweitert und die Ausgleichsflächen für einen Golfplatz entsprechend verringert. Anhand der nachfolgenden zwei Kartendarstellungen der maßgebenden Bebauungspläne wird dies deutlich:



Bebauungsplan Wohngebiet „Im Unart“



Auszug Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“

Im Ergebnis wird der Bebauungsplan „Im Unart“ um das besagte Grundstück erweitert (hier die 1. Änderung/Erweiterung) mit gleichzeitiger Herausnahme aus dem Bebauungsplan „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ (hier die 2. Änderung). Die Abwicklung erfolgt in einem Verfahren, da es sich um eine Fläche handelt, auch wenn zwei bestehende Bebauungspläne betroffen sind.

Der Bebauungsplan „Im Unart“ wird vor beschrieben um das betroffene Grundstück erweitert und es wird hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB festgesetzt.

## 2. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan

Um die Ziele der angestrebten Änderung entsprechend in der Planurkunde darzustellen, wurden ausschließlich die geänderten/erweiterten Teilflächen in der Planurkunde dargestellt. Da für den Restbereich des Bebauungsplanes die Urschrift des Bebauungsplanes "Im Unart" maßgeblich ist und hier keine Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen werden.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden mit diesem Änderungsverfahren, für den Geltungsbereich der 1. Änderung neu gefasst.

Der südöstliche Rand des Plangebietes wird um Flächen für den Gemeinbedarf sowie die erforderliche Verkehrsfläche (Grundstück Flur 3 Flurstück 63/3) ergänzt. Hierdurch vergrößert sich der Planbereich um 0,25 ha. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“ mit Anschluss an die K 81 "Hauptstraße" innerhalb der OD Niedersohren.

### **Lage und Größe des Plangebietes:**

Die Baulandflächen liegen in der Gemarkung Niedersohren und umfassen die folgenden Flur und Flurstücke:

### **Gemarkung Niedersohren:**

Flur 3: Flurstücke: 22/1 und 63/3 (teilweise)

### **Flächennutzungsplan:**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Unart" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ vom 05.09.2019, hat der Ortsgemeinderat Niedersohren auch folgende Anpassungen für den Flächennutzungsplan bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt.

Die betroffene Sonderbaufläche „Golfplatz“ soll im künftigen Flächennutzungsplan als Fläche für „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ mit der Zweckbestimmung „Jugendraum“ nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2a BauGB dargestellt werden.

Die vorgesehen Änderung der Bebauungspläne erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Darstellung, Auszug aus dem FNP der VG Kirchberg, Niedersohren (Teilbereich):



## 3. Nutzung / Erschließung / Entwässerung / Bodenschutz

### 3.1. Nutzung

Im Plangebiet wurde die folgende Nutzung festgesetzt:

#### 1.1. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

*Innerhalb dieser Flächen sind ein Jugendraum und sozialen Zwecken dienende Gebäude der Ortsgemeinde Niedersohren zulässig.*

#### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

*Als Maß der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet festgesetzt:*

*Im Geltungsbereich der 1. Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanes ist eine Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, eine Geschossfläche von 100 m<sup>2</sup>, sowie die Anzahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.*

### 3.2. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit der Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche an die Ortsstraße „Im Grund“, welche in die K81 „Hauptstraße“ innerhalb der Ortsdurchfahrt Niedersohren einmündet.

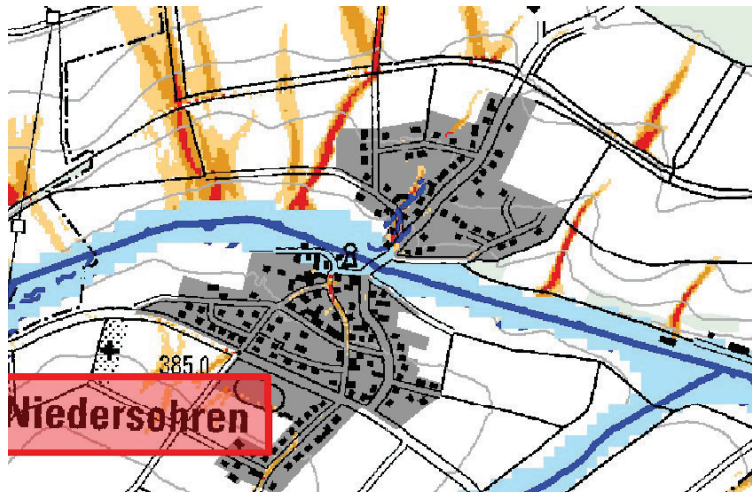
### 3.3. Entwässerung

Die im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer können aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche Vorort versickert werden.

Anlagen der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird festgestellt, dass das Plangebiet nicht in einem „potenziell überflutungsgefährdeten Bereich entlang von Tiefenlinien außerhalb von Auenbereichen“, also einem „Wirkbereich für Sturzfluten nach Starkregenereignissen“. Diese Information stammt aus

dem Hochwasserinfopaket der Internetseite „Aktion-Blau Plus“ der Landes Rheinland-Pfalz (<https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/Authors/>). Siehe auch nachstehender Kartenausschnitt.



### 3.4. Bodenschutz / Altlasten

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Daher wurden im Vorfeld der Planung Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: „Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbe- reich auszuschließen.“

Ferner erfolgte bezüglich der geplanten Nutzung eine Vorabstimmung mit der SGD-Nord, Oberen Bodenschutzbehörde. Nach dieser Vorabstimmung wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### 1.6. ALTLASTEN (§ 9 (5) Ziff. 3 BauGB)

*In einem Teilbereich des Plangebiets befindet sich die kartierte Altlast "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202 bestehend aus Erdaushub, Bauschutt und Siedlungsabfällen. Innerhalb der dargestellten Fläche ist eine Bebauung nur ohne Kellergeschoss und mit gasdichtem Boden zulässig (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB).*

Somit sind in der Planung die Belange des Bodenschutzes angemessen berücksichtigt.

## 4. Umweltbericht

### 4.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Niedersohren besteht zur Errichtung eines Jugendraumes. Daher hat der Gemeinderat Niedersohren beschlossen den Bebauungsplan "Im Unart" entsprechend zu erweitern und diese 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des Änderungsbereiches um ca. 0,25 ha vergrößert.

Es entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendraum. Diese Erweiterung ist vorstehend bereits ausführlich beschrieben. Mit der gleichen Planung erfolgt auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Golfplatz Annahof/Niedersohren-Dill“ aus welchem die benötigte Fläche herausgenommen wird. Die Erweiterung des Plangebietes dient zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Baugebiet 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.

### 4.2. Rechtliche Grundlagen

Im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird 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 vor, dass bei Eingriffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach den §§ 8 - 11 Bundesnaturschutzgesetz 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 Bundesnaturschutzgesetzes 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 dem Bundesnaturschutzgesetz 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 im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) dargestellt

worden. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht.

Der zum Planverfahren gehörende Bebauungsplan bereitet Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Entsprechend dem Bundesnaturschutzgesetz und dem rheinland-pfälzischen Naturschutzgesetz ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung fester Bestandteil des Umweltberichtes.

Mit diesem Änderungsverfahren für die vorstehenden Bebauungspläne kommt die Ortsgemeinde Niedersohren der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt.

### 4.3. Merkmale des Vorhabens

Das Änderungsverfahren dieser Bebauungspläne zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Ortsgemeinderat Niedersohren beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

#### 4.3.1 Größe des Vorhabens

##### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |         |
|--|---------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha |

Die Flächenbilanzierung der ergibt durch die Änderung des Bebauungsplanes „Im Unart“ eine vernachlässigbare Mehrversiegelung von 0,08 ha. Somit ergeben sich in Bezug auf die Flächenversiegelung keine Veränderungen durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet.

#### 4.3.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

##### Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im nördlich des Grundbaches innerhalb der Ortslage von Niedersohren, südöstlich der Neubaugebietes „Im Unart“.



Der in der Ortsgemeinde Niedersohren bestehende Bedarf zur Errichtung eines Jugendraumes kann mit der erweiterten und umstrukturierten Plangebietsfläche gedeckt werden. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die zusätzliche Ausweisung eines ca. 0,25 ha großen Bereiches zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Die geplante Fläche fügt sich am südöstlichen Rand des Neubaugebietes in die umgebende Bebauung der Ortslage Niedersohren ein. Visuell betrachtet handelt es sich um eine flach geneigte Fläche. Eine genauere Beschreibung der örtlichen Gegebenheiten erfolgt im Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan.

## **Wasserwirtschaftliches Konzept**

Im Erweiterungsbereich sollen alle Oberflächenwässer Vorort versickern. Aufgrund der geringfügigen zulässigen Versiegelung kann auf wasserwirtschaftliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

## **Landespflegerisches Konzept / Klimaschutz**

Das landespflegerische Konzept zielt darauf ab, den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen und Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes durchzuführen. Die Details zu dem landespflegerischen Konzept sind dem Fachplan Naturschutz zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## **Abfallerzeugung / Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Es ist davon auszugehen, dass durch die Veränderung des Baugebietes keine erheblich umweltbelastenden Abfallerzeugnisse anfallen. Die 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.

## **4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie**

Das ca. 0,25 ha große geplante Erweiterungsfläche schließt am südöstlichen Rand an das Neubaugebiet „Im Unart“ im Bereich der Ortslage von Niedersohren an. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im Norden und Westen durch die vorhandene Ortslage. Im südlicher und östlicher Richtung grenzen Grünlandflächen des Grundbachtals an das Plangebiet an. Die beplante Fläche stellt sich als derzeit ungenutzte teilbegrünte Fläche dar. Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Süden flach geneigte Fläche, der nördliche Bereich des Grundstückes kann als Hanglage bezeichnet werden. Das Plangebiet ist, außer dem jetzt zur Bebauung festgesetzten Bereich mit Gehölzen bewachsen.

## **Geologie und Boden – Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund sind devonische Schiefer. Es handelt sich um Tonschiefer mit unterschiedlichem Sandgehalt in denen vereinzelt quarzitisches Sandsteine eingelagert sind. Die Bodenausbildung führte zu Rankern und Braunerden.

Bewertung: Der Boden hat generell eine hohe Bedeutung als Pflanzenstandort, als Lebensraum für Bodenorganismen, als Wasserleiter und -speicher und als Puffer für Schadstoffe. Beeinträchtigt wird der Bodenhaushalt durch die Versiegelung.

## **Oberflächenwasser und Grundwasser – Schutzgut Wasser**

Auf Grund der geologischen Besonderheiten wiesen die Böden kein nennenswertes Porenvolumen auf. Der klüftige Untergrund sorgt für eine rasche Versickerung.

Bewertung: Für das Oberflächenwasser besitzt das Plangebiet keine und für das Grundwasser eine geringe Bedeutung. Entsprechend ist die Empfindlichkeit des Wasserpotentials zu bewerten.

## **Klima – Schutzgut Klima/Luft**

Aufgrund der Lage im Talraum des Grundbaches ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die zusätzlich versiegelten und bebauten Flächen führen nur geringfügig zur Bildung von Wärmeinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt für einen ausreichenden Luftaustausch.

Bewertung: Im Plangebiet erlangt das Klimapotenzial eine geringe Bedeutung.

## **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Schutzgebiete**

Im vorliegenden Bereich bildet der Eichen- Hainsimsen-Buchenwald die heutige potenzielle natürliche Vegetation.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Im Plangebiet sind Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um eine teilbegrünte Fläche nahe der Ortslage von Niedersohren. Im Plangebiet befindet sich ein gut strukturierter Baumheckenbereich.

Eigene tierökologische Untersuchungen wurden für das Plangebiet nicht durchgeführt. Zu erwarten sind Arten der Siedlungsbereiche wie Haussperling, Feldstar, Star und Grünling sowie Vertreter von Biotoptypen wie Baumhecke, Gärten, Parks und Offenland, usw.

Das Plangebiet ist bedingt durch die vorhandenen Umgebungsnutzungen, Wohnbebauung, sowie den angrenzenden Talraum des Grundbaches geprägt, es sind keine seltenen oder gefährdeten Arten im direkten Umfeld zu erwarten.

Bewertung: Das Plangebiet erlangt für den Arten- und Biotopschutz eine geringe Bedeutung.

## **Landschaftsbild und Erholung – Schutzgüter Mensch und Landschaft**

Das geplante Gebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Die vorhandenen Gehölzbestände sind als zu Erhalten festgesetzt. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit minimiert. Erholungsbereiche sind in Umfeld nicht vorhanden.

Bewertung: Das Erholungspotenzial und die Bedeutung für das Landschaftsbild sind als gering einzustufen.

## **Kulturgüter – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach der oben beschriebenen Struktur und Lage des Plangebietes sind keine Kulturgüter und auch keine sonstigen Sachgüter betroffen.

## **Immissionen – Schutzgut Mensch**

Bei der betroffenen Fläche des Plangebiets handelt es sich um die kartierte Altlastenfläche, "In der Dörrwies" Reg. Nr. 140 041 07-202. Im Vorfeld der Planung wurden bereits Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch die IG Hans, Alsenz durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass Zitat: *„Die ermittelten Stoffkonzentrationen in der untersuchten Bodentiefe von 0 bis 35 cm unterschreiten die gemäß BBodSchV Anhang 2 Punkt 1.4 für den Wirkungspfad Boden-Mensch festgelegten Prüfwerte für Kinderspielflächen. Gemäß § 8 Abs.1 Nr. 1 BbodSchG sind somit schädliche Bodenveränderungen bezüglich der geplanten Nutzung im untersuchten Beprobungsbereich auszuschließen.“*

Auf das Plangebiet wirken ansonsten nur Immissionen von der angrenzenden Ortslage ein. Diese werden durch abgestufte zulässige Nutzungen im Plangebiet minimiert. Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Immissionen aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch und für den Immissionsschutz hat das Plangebiet keine Auswirkungen.

## **4.5. Wirkungsgefüge**

Die Art der Nutzung und die Nutzungsänderung hat wenige Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz und das Landschaftsbild. Die Entwicklungspotenziale der einzelnen Schutzgüter werden nicht eingeschränkt, so dass die Planung in der Gesamtheit betrachtet umweltverträglich erfolgt.

## **4.6 Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **Böden**

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

Die genannten Beeinträchtigungen treten beim Baubetrieb auf und lassen sich durch entsprechende Regelungen vermeiden und minimieren. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### **Wasserhaushalt**

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

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung, wie z. B. den Erhalt und die Pflege von Versickerungsflächen, sowie durch Verwendung von versickerungsfähigen Pflaster.

## **Klima**

- Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen mit Bildung anthropogener Wärmeinseln.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Erhalt der Gehölzbestände, die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

## **Arten und Biotope**

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehene Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände und durch die nur geringfügig zulässige Versiegelung im Plangebiet.

## **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 nicht beeinflusst.

## **4.7. Nullvariante**

Mit der Nullvariante bleibt der derzeitige Zustand wahrscheinlich unverändert. Es ist jedoch auch möglich, dass die vorhandene Freiflächen mit der Zeit verbuscht. Mit der Nullvariante sind auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die anderweitig zu kompensieren sind.

## **4.8. Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Änderung der Bebauungspläne insgesamt städtebaulich und ökologisch verträglich am Standort erfolgt, die zu erwartenden Auswirkungen und die Wechselbeziehungen in der Summe einen geringen Umfang erreichen und ausgeglichen werden können.

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.

## 5. Fachbeitrag Naturschutz

### 5.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes vorzusehen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen sind im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen und zu beschreiben.

Um die noch durchzuführenden landespflegerischen Maßnahmen aufzuzeigen sind folgende Schritte zu vollziehen:

Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;

Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;

Darlegung, wie die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und wie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Natura 2000 Gebiete sind im weiteren planerischen Umfeld durch die Planung nicht betroffen

### 5.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Die geplante Änderung der Bebauungspläne erfolgt auf einer Fläche am südöstlichen Rand des Neubaugebietes „Im Unart“ innerhalb der Ortslage Niedersohren, welche bisher ungenutzt ist. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in südliche Richtung geneigte Fläche, die eine geringe Neigung im Längsgefälle aufweist. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

### 5.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 372 – 380 m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

Wasserkreislauf: Im Plangebiet befindet sich kein Vorfluter. Für die Ortslage bildet der Grundbach den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus einer ungenutzte teilbegrünt Fläche. An das Plangebiet grenzen nördlich die Ortslage und südlich der Talraum des Grundbaches an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage zum weiter nordöstlich befindlichen Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch ist durch den Kaltluftabfluss des Talraumlage gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Gehölzstrukturen vorhanden. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Elster und der Eichelhäher beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Waldbereiche und das umgebende Offenland, wobei die Waldrandnähe eine wesentliche Rolle spielt.

Geschützte oder wertvolle Biotope, Schutzgebiete: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Plangebietes vorhanden. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach §§ 14 und 15 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rand der Ortslage Niedersohren werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Das Plangebiet stellt eine derzeit ungenutzte Fläche dar..

## **5.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale**

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

## **5.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung**

Nach der, im Umweltbericht dargestellten Flächenbilanzierung, findet innerhalb des Plangebietes durch die Änderung der Bebauungspläne nur eine geringfügige Mehrversiegelung, ca. 0,08 ha, gegenüber der ursprünglichen Planung statt.

Nachfolgend werden die landespflegerischen Maßnahmen beschrieben, die zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgesehen werden.

- **Erhalt** der vorhandenen Gehölze im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes mit Ersatz von abgängigen Gehölzen
  - zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild,
  - zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
  - zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

Entsprechend der Darstellungen Bebauungsplan werden zum Ausgleich des Eingriffes folgende Festsetzungen getroffen:

### **a. Bestehende Grünflächen ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**

Die vorhanden und in der Planurkunde dargestellten Grünflächen sind weiterhin zu erhalten und zu pflegen, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 1. Änderung „Im Unart“:

|  |                |
|--|----------------|
| Bruttobaulandfläche (alt):                   | 1,32 ha        |
| Bruttobaulandfläche (neu):                   | 1,57 ha        |
| Nettobaulandfläche Gemeinbedarfsfläche (neu) | 0,18 ha        |
| Nettobaulandfläche WA (alt):                 | 0,68 ha        |
| Nettobaulandfläche (neu):                    | 0,86 ha        |
| Bebaubare Fläche (Gemeinbedarfsfläche) neu:  | 0,01 ha        |
| Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,45) (alt):      | 0,31 ha        |
| Verkehrsfläche (alt):                        | 0,21 ha        |
| Verkehrsfläche (neu):                        | 0,28 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (alt):       | 0,52 ha        |
| Versiegelte Fläche nach Planung (neu):       | 0,60 ha        |
| <b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>     | <b>0,08 ha</b> |

### Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen:

Ziff. a. Erhalt der bestehenden Grünflächen:

$$0,14 \text{ ha} \times 1,00 = 0,14 \text{ ha}$$

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

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

Kirchberg, den 10.06.20

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Niedersohren

Niedersohren, den .....

.....  
Severin Ochs  
Ortsbürgermeister