

ORTSGEMEINDE SOHREN

VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung und Umweltbericht

zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“

Geringfügige Erweiterung des Plangebietes in nördliche Richtung,
Änderung der Nutzung und Führung der Erschließungsstraße
im früheren Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 (Mischgebiet)

Fassung für das Beteiligungs-
verfahren nach § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB;
Stand: 11.05.2018

Inhaltsverzeichnis:

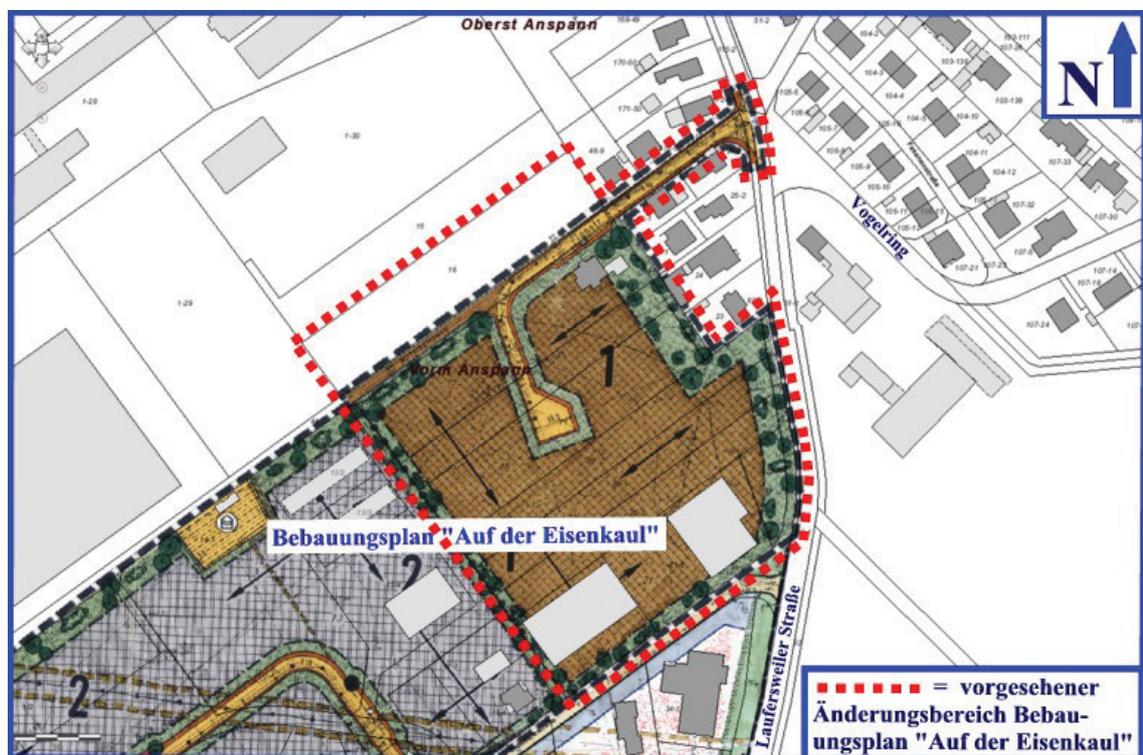
- 1. Vorbemerkungen**
- 2. Anlass zur 2. Änderung**
- 3. Änderungen zum bestehenden Bebauungsplan**
- 4. Entwässerung/Erschließung**
- 5. Immissionssituation**
- 6. Umweltbericht**
- 7. Fachbeitrag Naturschutz**

1. Vorbemerkungen

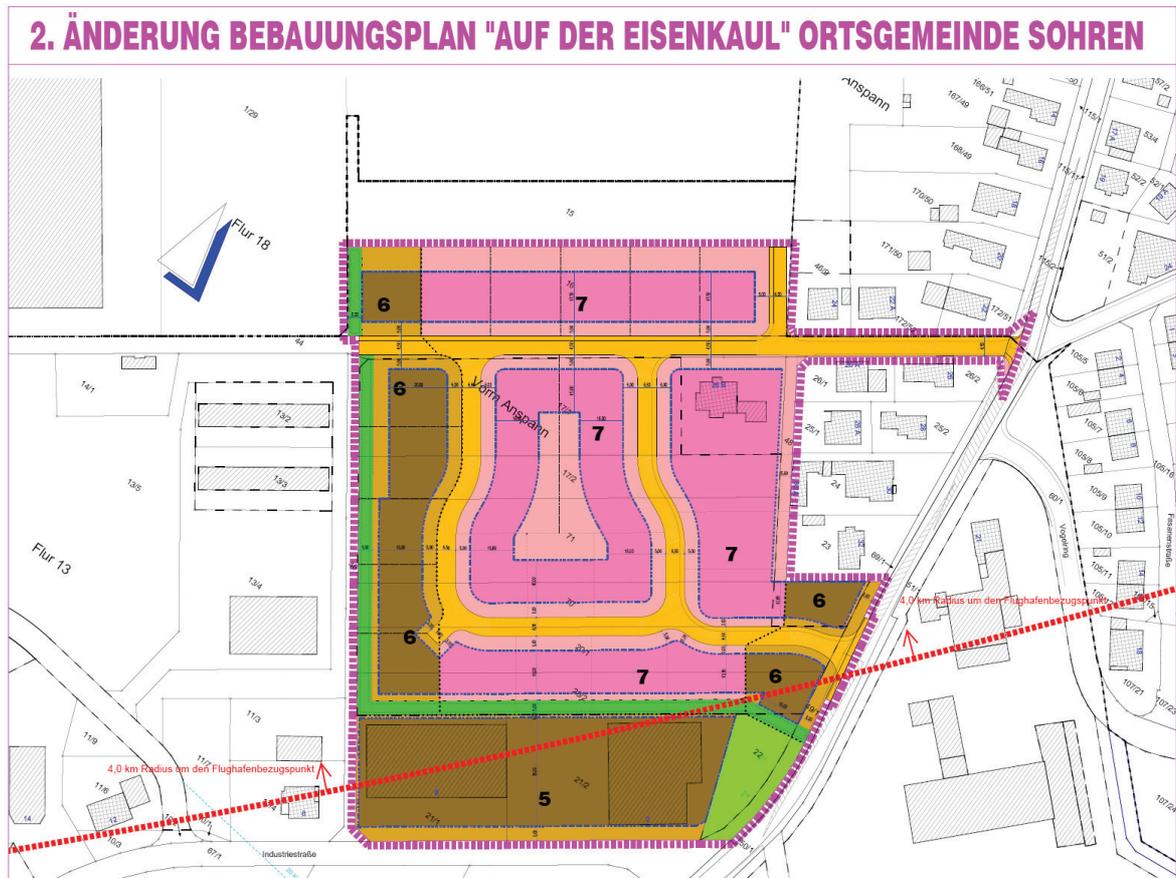
Bereits im Jahre 2007 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul", erstellt vom Ingenieurbüro Jakob + Schreiner, mit dieser Änderung erfolgten ausschließlich Änderungen/Erweiterungen im ursprünglichen Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 (Gewerbegebiet) des Bebauungsplanes, aufgestellt im Jahre 1982 vom Ingenieurbüro Karst. Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 der ursprünglichen Planung geändert und geringfügig in nördliche Richtung ergänzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, da die Ortsgemeinde Sohren sich bereits seit längerem mit der Ausweisung zukünftiger Wohnbauflächen befasst. Im Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ ist ein Großteil dieser Flächen bereits als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Da dieses Baugebiet somit schon vorhanden ist und aktuell nicht mehr von der Umsetzung insbesondere der zeichnerischen Festsetzungen ausgegangen wird (u. a. Stichweg Erschließungsstraße), bietet es sich an, die Fläche mittels einer Änderung der Planungsgrundlage entsprechend den neuen Bauabsichten umzuwandeln. Die bisherigen Überlegungen führen zudem dazu, die Fläche für eine sinnvolle Ausnutzung der Erschließungsmöglichkeiten in nord-westliche Richtung um eine Baureihe zu erweitern. An den Randbereichen des Plangebietes soll die vorhandene Nutzung als "Mischgebiet" beibehalten werden, mittig und in nordwestlicher Richtung soll künftig ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“:



Darstellung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“, 2. Änderung:



Im Plangebiet werden ca. 1,37 ha Mischgebietsfläche in Wohngebietsfläche umgewandelt und ca. 0,47 ha Wohngebietsflächen ergänzt. Die Ortsgemeinde wird ihre derzeit im Flächennutzungsplan, im Bereich "In der Muhl" (nördliche Ortslage an der B 50) dargestellten Wohnbauflächen entsprechend um 1,16 ha ($1,37 \text{ ha} \times 0,5 + 0,47 \text{ ha}$) reduzieren.

Die mit dieser Planung ausgewiesenen Wohnbauflächen von ca. 1,61 ha, ist kleiner als der rechnerische Bedarf der Ortsgemeinde Sohren. Dieser Bedarf errechnet sich bis 2030, bei derzeit 3.263 Einwohnern (Quelle: Schwellenwertermittlung für das GZ Sohren), wie folgt:

$$3.263 \text{ EW} \times 2,5 \text{ (WE/1.000 EW/a)} : 20 \text{ (WE/ha)} \times 12 \text{ (Jahre)} : 1000 = 4,8945 \text{ ha}$$

Daher kann die geplante Erweiterung an Wohnbaufläche im Grundzentrum Sohren als bedarfsgerecht angesehen werden.

2. Anlass zur 2. Änderung

Die Ortsgemeinde Sohren möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ den Eigenbedarf an Mischbau- und Wohnbauflächen zukünftig decken. Daher werden die bestehenden Mischgebietsflächen des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" entsprechend überplant und geringfügig erweitert.

Der Ortsgemeinderat Sohren hat am 11.05.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ gefasst. Am 23.05.2016 wurde dieser Vorentwurf vom Gemeinderat angenommen.

Gegenstand der Planänderung ist insbesondere die geringfügige Erweiterung des Plangebietes in nördliche Richtung, die Neuordnung der Baulandflächen mit Verkehrsführung im Plangebiet, sowie die Neufassung der Textfestsetzungen für diesen Planbereich. Die konkreten Änderungen ergeben sich aus den Planunterlagen.

3. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" maßgeblich ist und hier keine Änderungen an der bestehenden Planung vorgenommen werden.

Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes werden mit diesem Änderungsverfahren, für den Geltungsbereich der 2. Änderung neu gefasst.

Der nördlichen Rand des Plangebietes wird um Flächen für eine zusätzliche Baureihe ergänzt, Teilbereich des Grundstückes Flur 13 Flurstück 15. Hierdurch vergrößert sich der Planbereich um 0,47 ha. Die Erschließung erfolgt durch Anbindung der geplanten Erschließungsstrassen an die K 73 "Laufersweiler Straße" innerhalb der OD Sohren. Entgegen der ursprünglichen Planung mit nur einer Anbindung an die "Laufersweiler Straße" ist in der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine zusätzliche Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen. Durch die Planung können 27 Baugrundstücke im bisher nicht erschlossenen Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

Die gesamte Bruttobaulandfläche vergrößert sich um 0,47 ha von 2,77 ha auf 3,24 ha.

Lage und Größe des Plangebietes:

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

Gemarkung Sohren:

Flur 13: Flurstücke: 16, 17/1, 17/2, 71, 70, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22, 44 (teilweise), 46, 48, 49/1

Flächennutzungsplan:

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" vom 11.05.2015, hat der Ortsgemeinderat Sohren auch folgende Anpassungen für den Flächennutzungsplan bei der Verbandsgemeinde Kirchberg beantragt.

Die Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“ am Ortsausgang östlich der Laufersweiler Straße wird im künftigen Flächennutzungsplan nicht mehr dargestellt werden, hier wird dann die aktuelle Nutzung dargestellt (Flächen für die Landwirtschaft: Acker und Grünland).

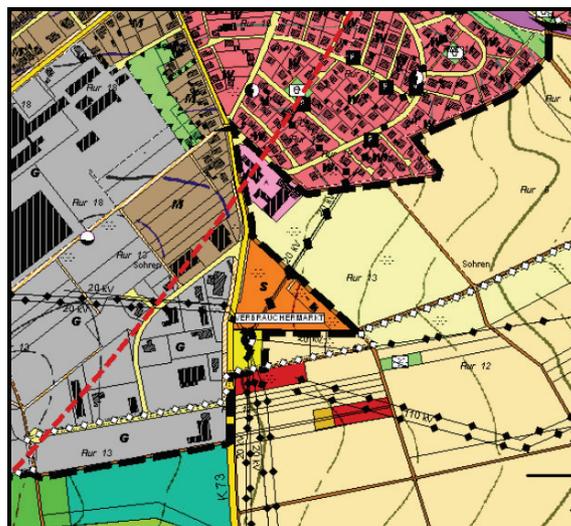
Für die geplanten Nutzungen, innerhalb des Plangebiets, sollen im weiteren Verfahren auch die entsprechenden Anpassungen im FNP der VG Kirchberg erfolgen. Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 20.09.2017, die Veränderung ist somit in der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Die nun als "Allgemeines Wohngebiet" und „Mischgebiet“ dargestellten Flächen sind entsprechend als Wohnbauflächen (W) gem. § 1 Abs. 1 BauNVO und gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes liegt eine Schwellenwertberechnung für die Wohnbauflächenentwicklung vor. Diese ist in der 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. In der aktuellen 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird der Nachweis wegen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Regionalen Raumordnungsplanes der Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald neu zu führen sein. Es ist auch durchaus schwierig, den Vorgaben Rechnung zu tragen, da bei einem errechneten Bedarf von ca. 36 ha (für die VG Kirchberg) durch die Planungsgemeinschaft erfasste ca. 123 ha an Bauflächenpotenzial gegenüberstehen.

Im Flächennutzungsplan können deshalb vorerst neue Wohnbauflächen auch nur durch Flächentausch (Reduzierung an anderer Stelle) berücksichtigt werden. Wie aber bereits dargestellt, ist dieses „Problem“ für die Ortsgemeinde Sohren wegen des klaren Bedarfs und der Verfügbarkeit entsprechender Tauschflächen nicht akut. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb im Parallelverfahren weitergeführt werden.

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



4. Erschließung / Entwässerung

4.1. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt mit zwei Zufahrten von der „Lauferweiler Straße“, K73 aus. Zur Klärung der Zufahrtssituation fand am 28.02.2018 beim LBM Bad Kreuznach ein Abstimmungstermin statt. Die Nachweise der Schleppkurven und Sichtweiten für beide Zufahrten ergeben, dass für die neu zu errichtende Zufahrt südlich keine Bedenken bestehen und die nördliche Zufahrt, welche im Bestand bereits vorhanden ist, bedingt durch die beengten örtlichen Verhältnisse nicht uneingeschränkt nutzbar ist. Für die nördliche Zufahrt wurde mit dem LBM eine Einbahnregelung abgestimmt, von Seiten der Ortsgemeinde ist alternativ auch eine Teilspernung des ersten Straßenabschnitts für den LKW-Verkehr vorstellbar, womit das Problem der beengten Einmündung ebenfalls gelöst ist. Im Zuge der Straßenplanung werden dem Landesbetrieb Mobilität die erforderlichen Einmündungsradien und der entsprechende Flächenbedarf mit Detailplänen nachgewiesen.

4.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem, mit Anschluss an die bestehenden Anlagen der VG-werke Kirchberg.

Die Flächen des Plangebietes sind sowohl in sämtlichen Generalentwässerungsplänen für die Ortslage Sohren enthalten, als auch Bestandteil des Einzugsgebietes der Kläranlage Oberes Kyrbachtal, auch wenn das betroffene Gebiet zurzeit noch nicht erschlossen ist. Eine Anpassung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse der Kläranlage ist daher nicht erforderlich.

Im Falle von Starkregenereignissen kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet auf einem Höhenrücken im unbeplanten Innenbereich der Ortslage von Sohren befindet. Außengebietswässer können dem Plangebiet nicht zufließen, der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen muss über den öffentliche Verkehrsraum erfolgen. Die geforderten Nachweise zum schadlosen Abfluss von Wasser aus Starkregenereignissen werden im Rahmen der erforderlichen Entwässerungsplanung erbracht.

5. Immissionssituation

5.1. Gewerbe

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen auf dem Gelände der Firma Felke. Zur Klärung der geplanten zukünftigen Nutzungen innerhalb des Felke-Areals fand ein Abstimmungstermin mit Vertretern der Betreiber-gesellschaft statt. Hierbei wurden die derzeitigen und die vorgesehenen zukünftigen Nutzungen der einzelnen Bereiche des Firmengeländes konzeptionell dargestellt, siehe hierzu die folgende Anlage Betriebsermittlung.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der vorhandenen Abstände zur geplanten Wohnbebauung letztlich keine maßgebenden Geräuschbeeinträchtigungen erwartet werden. Insbesondere, da ein immissionsträchtiger Betrieb zur Annahme und

Verarbeitung von Recycelmaterial zwischenzeitlich in ein anderes Gewerbegebiet umgesiedelt ist. Diese Immissionsbelastung entfällt damit im bisherigen Umfang.

Mit der Regionalstelle Gewerbeaufsicht erfolgte eine entsprechende Abstimmung bezüglich der insgesamt ermittelten Betriebserhebungen. Als Ergebnis wurde von dort ausgesagt, dass auf die Aufstellung eines Sachverständigengutachtens zur Geräuschsituation verzichtet werden kann, wenn sichergestellt bleibt, dass keine höheren Geräuschemissionen als aktuell ermittelt vom Betriebsgelände ausgehen. Diese Anforderungen sollen durch eine verbindliche schriftliche Verpflichtungserklärung der Firma Felke für eigene Nutzungen und als Vermieter der Grundstücke abgesichert werden.

Die Firma Felke ist selbst Grundstückseigentümer im Plangebiet, d.h. sie hat selbst ein Interesse daran, dass auch eine Wohnbebauung auf diesen neuen Bauflächen möglich wird. Daneben gab es bereits Überlegungen, dass durch die Firma Felke zukünftig weitere Wohnbauflächen in nord-westliche Richtung entstehen könnten (die Planung sieht eine entsprechende Anbindung bereits vor). Eine neue Intensivierung auf dem gewerblichen Betriebsgelände mit immissionsträchtigen Nutzungen ist bereits deshalb nicht mehr zu erwarten, da sich solche Entwicklungen widersprechen würden. Daneben ist davon auszugehen, dass gewerbliche Veränderungen auf dem Betriebsgelände - insbesondere intensivere Nutzungen als bisher genehmigt - einer neuen Baugenehmigung bedürfen. Dann muss die neue Nutzung nachweisen, dass ein ausreichender Abstand zum geänderten Bebauungsplangebiet eingehalten wird. Unabhängig davon soll versucht werden, entsprechende verbindliche Bestätigungen der Firma Felke einzuholen, dass entsprechende Veränderungen zukünftig nicht mehr möglich sind.

Daneben ist auch der doch umfangreiche Abstand des Plangebietes zu den gewerblichen Betrieben anzuführen; rechnerisch ergibt sich ein Abstand von ca. 110 m bis zu den geplanten Wohnbauflächen. Bezüglich der großen Logistikhalle westlich ist zu ergänzen, dass sie in Richtung des Plangebietes vollständig geschlossen ist; Be- und Entladungen finden nach Norden statt, der geringste Abstand beträgt hier ca. 140 m. Daneben ist noch zu ergänzen, dass vorhandene Wohnbebauung teilweise geringere Abstände zu den Gewerbebetrieben einhält (z.B. Wohnhäuser an der Straße „Im Anspann“).

Anhand der Gesamtbetrachtung und den Abstimmungsergebnissen mit der Fachbehörde Regionalstelle Gewerbeaufsicht sind weitergehende Ermittlungen oder ein Fachgutachten für die Immissionsbeurteilung nicht erforderlich.

5.2. Landwirtschaft

Direkt östlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, hier wird neben der landwirtschaftlichen Nutzung, wie Viehhaltung und Ackerbau auch ein Reit- und Ferienhofbetrieb mit Pension betrieben. An die Hofstelle grenzt nördlich unmittelbar ein (reines) Wohngebiet an. Durch die Landwirtschaftskammer Bad Kreuznach, als Fachstelle, wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ vorgebracht.

Da die Hofflächen der Stallgebäude auf der dem Plangebiet abgewandten Seite befinden sich und sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Eisenkaul“, direkt gegenüber der Hofstelle, keine anderen Nutzungen als vor der Änderung ergeben, wird kein Konfliktpotential zur geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes und dem landwirtschaftlichen Betrieb erkennbar. Insbesondere da sich nordöstlich der Hofstelle ein großes Wohngebiet befindet, dies in geringerem Abstand als das Plangebiet. Da hier bisher keine Konflikte zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft existieren

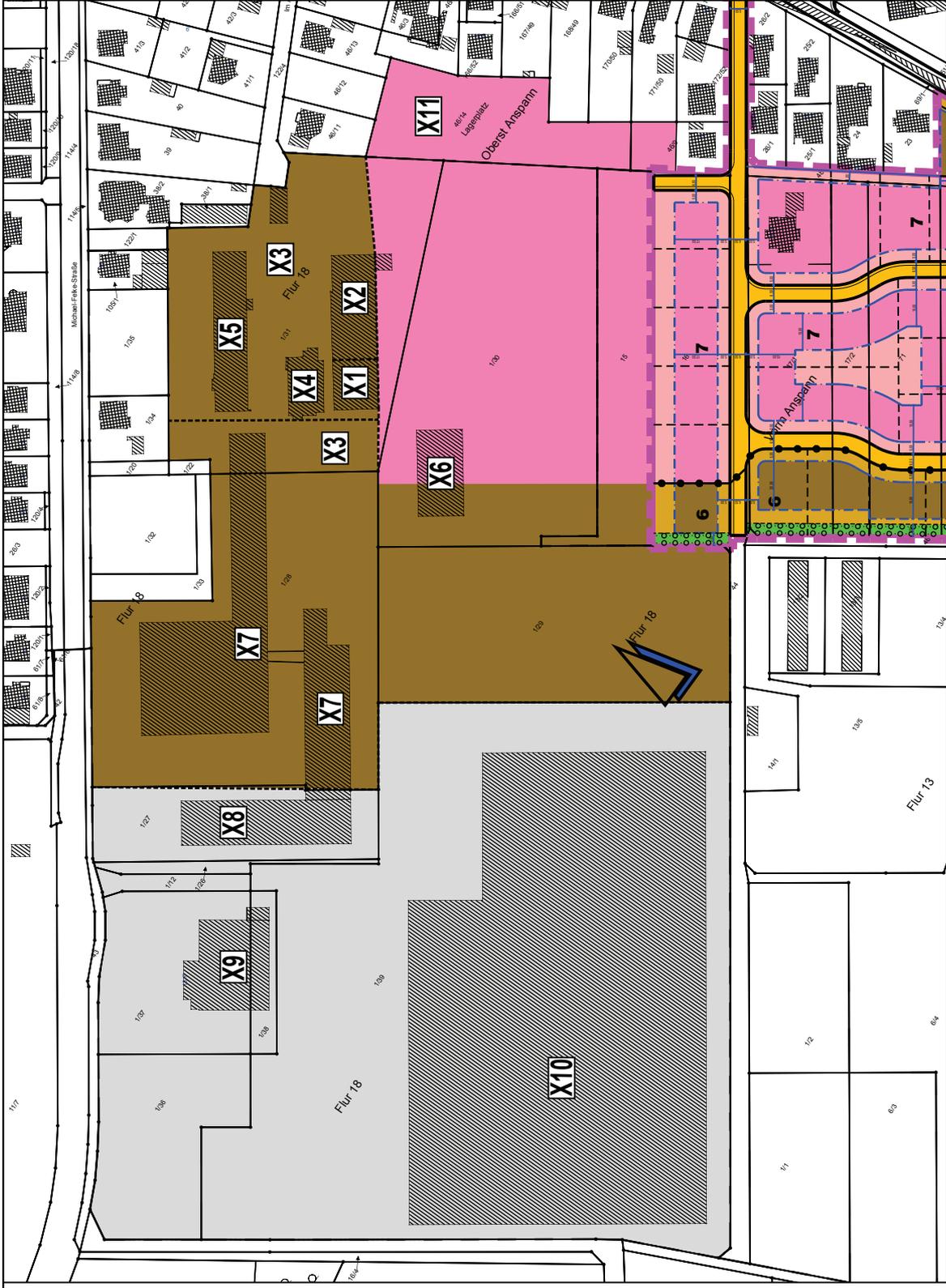
Legende:

Gebäudebezeichnung, Nutzung, Bemerkung:

- X1, Büro + Lager (HS-Recycling bis Jan. 2018)
- X2, Archiv Fa. Felke
- X3, Parken für Fluggäste
- X4, Kesselhaus, Nutzung bis 2019
- X5, Büro, Verwaltung und Dienstleistung
- X6, abgängige Lagerhalle, Rückbau geplant
- X7, Umverpackung, Lager, Dienstleistung
- X8, Handel
- X9, Einzelhandel
- X10, Lager, Logistik, Autobehälterteile
- X11, ohne Nutzung

Künftige Darstellung der Flächen im FNP:

- G = gewerbliche Baufläche
- M = gemischte Baufläche
- W = Wohnbaufläche



Anlage:

**Betriebsermittlung
bestehende und zukünftige Nutzung im Bereich
des Felkeareals in der Ortsgemeinde Sohren**

M = 1 : 2500

und offensichtlich beide Nutzungen „funktionieren“, wird von der Einholung eines Gutachtens zur Geräusch- und Geruchsmission abgesehen.

5.3. Verkehr

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Ortslage von Sohren.

Das Plangebiet grenzt an die K 73 innerhalb der Ortslage direkt an, der Abstand zur bebaubaren Fläche des Mischgebietes beträgt ca. 7 m und zum allg. Wohngebiet beträgt der Abstand ca. 30 m.

Für die K 73 liegt eine Verkehrszählung aus 2015 vor, diese ergab DTV 2.102 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 2,9 % und somit 61 Kfz/24 h.

Hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2025 bedeutet dies eine Verkehrsbelastung von:

DTV 2.188 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 63 Kfz/24 h.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe auf den folgenden Seiten. Durch die das Plangebiet tangierenden Straßen ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel nach der 16. BImSchV. (Siehe die folgenden Anlagen)

Die 16. BImSchV gilt für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen (Straßen und Schienenwege). Für die Planung neuer Baugebiet - bzw. wie die wesentliche Änderung - wird stattdessen die DIN 18005 zugrunde gelegt, die allerdings nur schalltechnische Orientierungswerte angibt, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist (Anhang 3 Beiblatt 1 zur DIN 18005). Durch die Rechtsprechung ist klargestellt worden, dass im Rahmen der Abwägung davon abgewichen werden kann (als „Orientierungswerte“ oder als „grober Anhalt“ heranzuziehen). Vorliegend werden die Orientierungswerte auch für ein Mischgebiet überschritten (Tagwert 60 dB(A), Nachtwert 50 dB(A)).

Zu der Thematik der Anwendung der Orientierungswerte besagen die Hinweise unter Ziffer 1.2 von Anhang 3 Beiblatt 1 zur DIN 18005 u.a., dass sie als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen sind. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. Daneben wird ausgesagt, dass sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. Von der Rechtsprechung wurde bereits ergänzend zu einem Einzelfall festgestellt, dass die Überschreitung des Orientierungswertes für Wohngebiete um 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (BVerwG, Beschluss 18.12.1990, Az. 4 N 6.88). Eine absolute Schwelle stellen städtebauliche Missstände dar, die etwa bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) bei Nacht erreicht werden.

Wie die vorstehenden Erläuterungen erkennen lassen, gibt es zu den festgestellten Immissionswerten des Verkehrslärms der Kreisstraße 73 keine konkreten Aussagen, wie mit der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 umgegangen wer-

den kann. Festzustellen ist, dass der Tagwert nur minimal im Nachkommabereich überschritten wird, der Nachtwert um 3,6 dB(A). Mit der Ausweisung der beiden ersten Bauplätze entlang der Kreisstraße 73 als Mischgebiet wird lediglich eine bestehende Baulücke geschlossen, die weiteren Wohngebäuden im Bestand entlang der „Laufersweiler Straße“ haben die gleiche Gebietseinstufung als gemischte Baufläche (M) laut Flächennutzungsplan und sind vom gleichen Lärmpegel betroffen. Bei den heutigen Anforderungen an die Bauweise von Wohngebäuden - die den höchsten Schutzfaktor im Mischgebiet hätten -, die auch ohne Vorgaben im Bebauungsplan einzuhalten sind (u.a. Fenster nach der Energieeinsparverordnung, teilweise Bau von Passivhäusern) werden auch Verbesserungen am Schallschutz erreicht. Daneben ist als Argument heranzuziehen, dass die Grenzwerte für den Bau von Straßen nach der 16. BImSchV eingehalten werden, also eine neue Straße ohne Probleme an den Randbereich des Baugebietes gebaut werden dürfte.

Anhand einer Gesamtbetrachtung der Einzelpunkte wird kein Bedarf gesehen, weitergehende Anforderungen zum Schallschutz festzusetzen, zumal der Bereich entlang der Kreisstraße bereits als Mischgebiet im Bebauungsplan der bisherigen Fassung festgesetzt war. Für die beiden Bauplätze unmittelbar an der Kreisstraße 73 bleibt es bei der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI).

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K 73, Ortsgemeinde Sohren

Immissionsort: 2. Änderung Bebauungsplan "Auf der Eisenkaul"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV:	2102 Kfz/24h	aus SVZ:	2015
	2188 Kfz/24h	Prognose:	2025
	Anteil GV: 2,9 %	Anteil SV:	2,9 %

Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 50 km/h	LKW: 50 km/h	
-----------------------------	--------------	--------------	--

Entfernung s:	7 m	Gefälle: 3 %	
---------------	-----	--------------	--

Höhen:	h _{ge} : 0,75 m	h _{gi} : 3 m	
	h _m : 1,88 m		

Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 121 Kfz/h	nachts: 18 Kfz/h	
-----------------------------	-----------------	------------------	--

Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 2,32 %	nachts: 4,49 %	
---------------------------	--------------	----------------	--

Mittelungspegel L _m (25):	tags: 58,88 dB(A)	nachts: 51,21 dB(A)	
--------------------------------------	-------------------	---------------------	--

Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:

	tags: -5,49 dB(A)	nachts: -4,87 dB(A)	
--	-------------------	---------------------	--

Korrektur D _{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen:	0,00 dB(A)
--	------------

Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D _{stg} :	0 dB(A)
--	---------

Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 53,39 dB(A)	nachts: 46,34 dB(A)	
-----------------------------------	-------------------	---------------------	--

Pegeländerung D _s :	7,27 dB(A)
--------------------------------	------------

Pegeländerung D _{bm} :	0 db(A)
---------------------------------	---------

Beurteilungspegel L _r :	tags: 60,66 dB(A)	nachts: 53,61 dB(A)	
------------------------------------	-------------------	---------------------	--

Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Mischgebiet	
	tags: 64,00 dB(A)	nachts: 54,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

6. Umweltbericht

6.1. Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Sohren besteht dringender Bedarf Wohnbau- und gemischten Bauflächen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland hat der Gemeinderat Sohren beschlossen die bestehenden, noch nicht erschlossenen "Mischgebietsflächen" im Bereich des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" entsprechend der, nun geänderten Anforderung, zu überplanen und diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschließen.

Durch das Änderungsverfahren wird die Gesamtfläche des Änderungsbereiches um ca. 0,47 ha auf ca. 3,24 ha vergrößert.

Erweitert wird die bebaubare Fläche im nördlichen Bereich, um hier noch eine Bauzeile erschließen zu können. Diese Erweiterung ist vorstehend bereits ausführlich beschrieben. 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.

6.2. Rechtliche Grundlagen

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

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

Nach dem § 5 des Landesnaturschutzgesetzes in Rheinland-Pfalz hat die Landschaftsplanung die Aufgabe, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum und Planungsstadium darzustellen und zu begründen. Sie dient der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch in den Planungen und Verwaltungsverfahren, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Der naturschutzrechtliche fachliche Teil des Bebauungsplanes basiert auf den Festsetzungen und Aussagen der Landschaftsplanung im Rahmen der Flächennutzungsplanung unter Berücksichtigung der bestehenden grünordnerischen Festsetzungen.

Durch die Ausweisung von Baugebieten und durch Änderungsverfahren bestehender Bebauungspläne werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Na-

tur und Landschaft im Sinne des § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) 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 § 8 Landesnaturschutzgesetz ist zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes sind gemäß § 9 Landesnaturschutzgesetz im Fachbeitrag Naturschutz (landespflegerischer Begleitplan) darzustellen. 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 den im Bebauungsplan geänderten festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wird das Ziel der nachhaltigen Sicherung von Natur und Landschaft erreicht und der Eingriff ausgeglichen.

Mit dem 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan kommt die Ortsgemeinde Sohren 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.

6.3. Merkmale des Vorhabens

Das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Ortsgemeinderat Sohren beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Der zum Bebauungsplan erstellte integrierte Fachplan Naturschutz umfasst, entsprechend der räumlichen Situation und zur besseren Übersicht, neben dem Erläuterungsbericht eine integrierte Plandarstellung und eine Bestandsbeschreibung und zeigt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auf.

6.3.1 Größe des Vorhabens

Flächenermittlung nach Planung für den Bereich der 2. Änderung:

Bruttobaulandfläche (alt):	2,77 ha
Bruttobaulandfläche (neu):	3,24 ha
Nettobaulandfläche MI (alt):	2,51 ha
Nettobaulandfläche MI (neu):	1,14 ha
Nettobaulandfläche WA (neu):	1,61 ha
Nettobaulandfläche (neu):	2,75 ha
Bebaubare Fläche (NBF MI x 0,40) alt:	1,00 ha
Bebaubare Fläche (NBF MI x 0,40) neu:	0,46 ha
Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,30) neu:	0,48 ha
Verkehrsfläche (alt, davon Bestand 0,05 ha):	0,26 ha
Verkehrsfläche (neu, davon Bestand 0,05 ha):	0,35 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (alt):	1,26 ha
davon bestehende Versiegelung:	0,05 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (neu):	1,29 ha
davon bestehende Versiegelung:	0,05 ha

Die Flächenbilanzierung der ergibt durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes eine vernachlässigbare Mehrversiegelung von 0,03 ha. Somit ergeben sich im Bezug auf die Flächenversiegelung keine Veränderungen durch die Änderung der Nutzung im Plangebiet.

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

Städtebauliches Konzept

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Ortslage von Sohren und schließt die Lücke zwischen Ortskern und dem Gewerbegebiet "Auf der Eisenkaul".

Der in der Ortsgemeinde Sohren bestehende kurzfristige Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen kann mit der erweiterten und umstrukturierten Plangebietsfläche gedeckt werden. Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 3,24 ha großen Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Das geplante Baugebiet fügt sich in die umgebende Bebauung der Ortslage Sohren 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

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden. Das auf den Grundstücken nicht verwert- und versickerbare Oberflächenwasser wird dem Mischwasserkanal zugeleitet. Das Plangebiet ist mit seinen Flächen bereits Bestandteil des Generalentwässerungsplanes der Ortslage Sohren.

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.

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage, naturräumliche Gliederung, Topographie

Das ca. 3,24 ha große geplante Wohn- und Mischgebiet liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Sohren. Begrenzt wird das geplante Baugebiet im Nordosten durch die vorhandene Ortslage. Im südlicher und westlicher Richtung grenzt das Gewerbegebiet "Auf der Eisenkaul" an das Plangebiet an. Nordwestlich grenzt, durch eine Freifläche abgetrennt, das Werkesgelände Felke an das Baugebiet. Die beplante Fläche wird derzeit als intensive bewirtschaftete landwirtschaftliche Grünland- und Ackerfläche genutzt. Visuell betrachtet handelt es sich um eine plateauartige Fläche ohne größere Höhenunterschiede mit leichtem Gefälle in nördliche Richtung. Im Plangebiet selbst sind bereits ein Wohngebäude, sowie im südlichen Bereich zwei gewerblich genutzte Gebäude vorhanden. Neben den vorhandenen Gebäuden sind innerhalb des Planungsgebietes nur Wiesen- und Ackerflächen vorhanden, Gehölzbestände fehlen im Plangebiet.

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 und den südlich gelegenen Waldbereichen ist das Plangebiet gut mit Frisch- und Kaltluft versorgt, so dass Auswirkungen auf das Kleinklima nicht zu erwarten sind. Die versiegelten und bebauten Flächen führen zur Bildung von Wärmeinseln. Die gute Durchlüftung des Gebietes sorgt jedoch 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 keine Gehölzbestände vorhanden. Es handelt sich um einen intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich nahe in der Ortslage von Sohren. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine gut strukturierter Baumheckenbereich. Die geplante Flächen sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die eine geringe Artenvielfalt aufweisen.

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 gemischt und gewerblich genutzte Bereiche stark 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 plateauartige Fläche dar. Es sind keine Gehölzbestände vorhanden, durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert. Erholungsbereiche sind im 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

Auf das Plangebiet wirken nur Immissionen von dem angrenzenden Gewerbegebiet 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.

6.5. Wirkungsgefüge

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

6.6 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.
- lufthygienische Belastung durch betriebsbedingte Emissionen und erhöhtes Kfz-Aufkommen.

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

Arten und Biotope

- dauerhafter Verlust von besiedelbarem Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.

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

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.

6.7. Nullvariante

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

6.8. Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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.

7. Fachbeitrag Naturschutz

7.1 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

7.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf einer Plateaufläche innerhalb der Ortslage Sohren, welche bisher landwirtschaftlich genutzt wird. Visuell betrachtet handelt es sich um eine in nördliche Richtung geneigte Fläche, die eine geringe Neigung im Längsgefälle aufweist. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

7.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 435 – 445m über NN

Bodenverhältnisse: Parabraunerden

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

Bioklimatische Verhältnisse: Das Plangebiet besteht aus bereits teilweise gewerblich und mit Wohnbebauung genutzten Flächen, sowie intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. An das Plangebiet grenzen nördlich die Ortslage und südlich das Gewerbegebiet von Sohren an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Da das Plangebiet auf Grund der angrenzenden Lage zum weiter südlich befindlichen Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind keine Wald- oder Gehölzstrukturen vorhanden. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Bebauung geprägt. 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 flach geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rand der Ortslage Sohren und dem bestehenden gewerblichen Nutzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegt die landwirtschaftliche und gewerbliche Bodennutzung.

7.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

7.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung

Nach der, im Umweltbericht dargestellten Flächenbilanzierung, findet innerhalb des Plangebietes durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nur eine geringfügige Mehrversiegelung, ca. 0,01 ha, gegenüber der ursprünglichen Planung statt.

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

- **Anlage** von Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen entlang der "Lauferweiler Straße"
- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen;
 - 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:

Öffentliche Grünflächen:

1. Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

Für die vorgesehenen Einzelbaumbepflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind heimische Laubgehölze 1. Ordnung (Hochstämme, 2 x v. mit durchgehenden Leittrieb, Stammumfang 10-12 cm) zu verwenden.

Bäume 1. Größenordnung

- Buche - Fagus sylvatica
- Spitzahorn - Acer platanoides
- Stieleiche - Quercus robur
- Esche - Fraxinus excelsior

Private Grünflächen:

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Freiflächen, entlang der äußeren Grenzen) im südlichen und westlichen Bereich ist zur landschaftlichen Einbindung und zur inneren Durchgrünung eine gruppenweise Bepflanzung mit folgenden Gehölzen vorzunehmen:

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

Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 1 m x 1m betragen. Pflanzung der Gehölze erfolgt in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart. Jede Pflanzgruppe muss mindestens aus 15 Pflanzen bestehen und ein Gehölz erster Ordnung (Spitzahorn oder Erle) beinhalten.

Auf den nicht bebauten Grundstücksflächen sind ebenfalls Pflanzungen vorzunehmen, die eine innere Durchgrünung erzielen sollen. Die angesprochenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

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

Je 300 qm nicht baulich genutzter Grundstücksfläche sind mindestens zu pflanzen:

- 1 Laubbaum
- 5 Sträucher

Pflanzverwendung: Bäume 2 xv., Stammumfang mind. 10 -12 cm;
Sträucher 2 xv., 80/100 cm Höhe

7.6 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche (neu):	3,24 ha
Nettobaulandfläche MI (neu):	1,14 ha
Nettobaulandfläche WA (neu):	1,61 ha
Nettobaulandfläche (neu):	2,75 ha
Bebaubare Fläche (NBF MI x 0,40) neu:	0,46 ha
Bebaubare Fläche (NBF WA x 0,30) neu:	0,48 ha
Private Grünfläche:	0,15 ha
öffentliche Grünfläche:	0,08 ha

Verkehrsfläche (Bestand):	0,05 ha
Verkehrsfläche (neu):	0,35 ha
Versiegelte Fläche nach Planung (neu):	1,29 ha
davon bestehende Versiegelung:	0,05 ha
Fläche des Kompensationsbedarfes:	1,24 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen:

Öffentliche Grünflächen:

Ziff. 1. Einzelbaumbepflanzung in öffentlichen Grünflächen:
 $0,08 \text{ ha} \times 1,50 = 0,12 \text{ ha}$

Private Grünflächen:

Ziff. 1. Landschaftliche Einbindung:

Bereich der privaten Grünflächen, Randbereiche des Plangebietes:
 $0,15 \text{ ha} \times 1,25 = 0,19 \text{ ha}$

Ziff. 2. Pflanzungen auf privaten nicht baulich genutzten Fläche:
 $(2,75 \text{ ha} - 0,15 \text{ ha}) \times 0,40 = 1,04 \text{ ha}$

Gesamtsumme = 1,35 ha

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

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

Kirchberg, den 03.05.18

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Sohren

Sohren, den

.....
Markus Bongard
Ortsbürgermeister