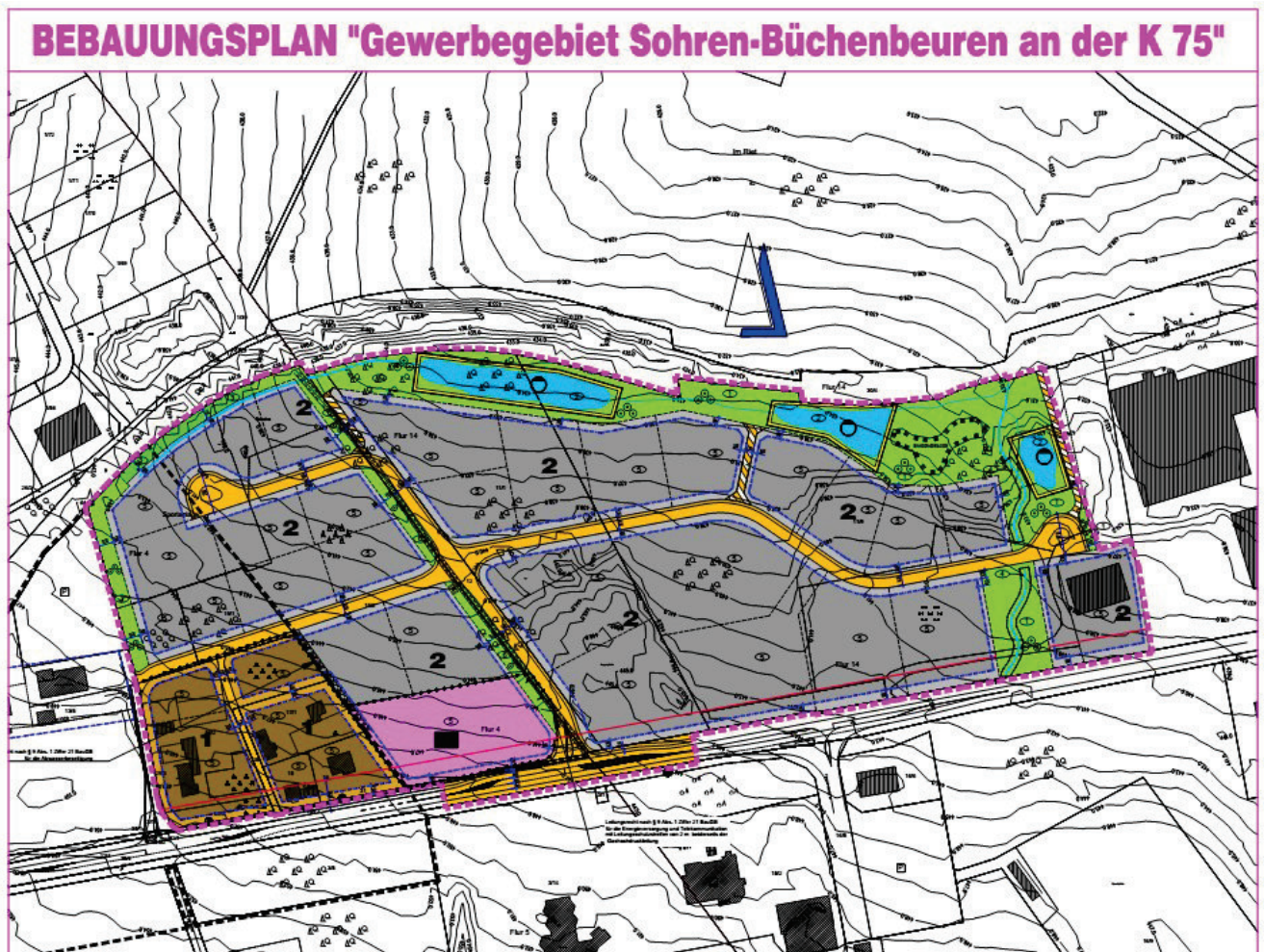


**ZWECKVERBAND GEWERBEGEBIET
SOHREN-BÜCHENBEUREN AN DER K 75
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**Begründung
zum Bebauungsplan**

„Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“



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

18.11.2021

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Aufgabenstellung**
- 2. Situationsbeschreibung**
 - 2.1. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.2. Lage und Größe des Plangebietes**
 - 2.3. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**
- 3. Planinhalte**
 - 3.1. Städtebauliche Zielvorstellung**
 - 3.2. Erschließung**
 - 3.3. Bauliche Nutzung**
 - 3.4. Flächenbilanzierung**
 - 3.5. Verwendung von Erdaushub**
 - 3.6. Immissionssituation**
 - 3.7. Altlasten**
- 4. Wasserver- und Entsorgung**
 - 4.1. Wasserversorgung**
 - 4.2. Abwasserbeseitigung**
 - 4.3. Starkniederschlagsereignisse**
 - 4.4. Gewässer**
- 5. Kosten**

1. Aufgabenstellung

In den Ortsgemeinden Sohren und Büchenbeuren besteht Erweiterungsbedarf an gemischtgenutzten und gewerblichen zu nutzenden Flächen. Die Nachfrage nach gewerblichen Baulandflächen ist in beiden Gemeinden groß und kann nicht mehr gedeckt werden, da keine Fläche mehr zur Verfügung stehen.

Die geplante gewerbliche Fläche befindet sich entlang der Verbindungsstraße zwischen den beiden Ortsgemeinden nördlich der K 75 und südlich der ehemaligen Bahnstrecke Langenlonsheim – Hermeskeil.

Da sich das Plangebiet auf die Gemarkungsübergreifend über Flächen beider Ortsgemeinden erstreckt wurde zur Umsetzung dieser Planung im Jahr 2019 ein Zweckverband gegründet.

Mit der Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes sollen Synergieeffekte bezüglich der Verkehrs- und der technischen Erschließung der Gewerbeflächen genutzt werden. Darüber hinaus kann durch die gewerbliche Entwicklung dieses Bereichs ein sinnvoller Lückenschluss zwischen den Gewerbe bzw. Mischgebieten der beiden Ortsgemeinden vollzogen werden. In den vorhandenen Gewerbegebieten der beiden Gemeinden bestehen keine weiteren Flächenpotenziale für die Ansiedlung neuer Betriebe.

Der Geltungsbereich der Planung ist verkehrsgünstig an der K 75 gelegen und ermöglicht eine gute Anbindung an die überregionale Verkehrsachse der B 50.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die gemischt genutzten Flächen im Bereich der Jahnhalle und des Sportgeländes auf der Gemarkung Büchenbeuren und erstreckt sich parallel zur K 75 in östliche Richtung bis auf die Flächen des ehemaligen Werksgeländes der Fa. Felke Möbel in der Gemarkung Sohren.

Um dem Bedarf von Mischgebietsflächen und Gewerbe gerecht zu werden, beschloss der Zweckverband die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, um weitere gemischt genutzte und gewerblich nutzbare Flächen schaffen. Die Lage des Plangebietes ist teilweise aus dem Flächennutzungsplan der VG Kirchberg entwickelt, dieser ist jedoch in Teilbereichen an die geplanten Nutzungen anzupassen, daher wird der Bebauungsplan im sog. Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB entwickelt.

Ziel der im Plan dargestellten Gebietsausweisung ist es, eine dem Landschaftsbild und dem Naturhaushalt angepasste Entwicklung von Mischbau- und Gewerbeflächen vorzunehmen. Diese beinhaltet umfangreiche landespflegerische Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der räumlichen Situation führen. Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen werden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz ausführlich beschrieben.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der Ortsgemeinden Sohren und Büchenbeuren angepasst, die Entwicklung der vorhandenen Flächen nördlich der K 75 zu Mischbau- und Gewerbeflächen zu steuern und zu regeln.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 14,72 ha große Plangebiet grenzt östlich an den Randbereich der Ortslage von Sohren und westlich an die bebauten Flächen der Ortsrandlage von Büchenbeuren. Die Lage an der Kreisstraße K 75 kann als Lückenschluss zwischen den hier bereits vorhandenen Gewerbe- und Mischgebietsflächen angesehen werden. Nach Norden wird das Plangebiet durch die ehemalige Bahnstrecke Langenlonsheim – Hermeskeil deutlich abgegrenzt, südlich bildet die Kreisstraße K 75 die Abgrenzung des Gebietes.

Im Bereich der Gemarkung Büchenbeuren werden eine Mischbaufläche, eine Baseball-Sportfläche und Waldbereiche überplant.

In der Gemarkung Sohren werden neben bewaldeten Bereichen auch ehemalige, dem Felke Werk zugeordnete Bereiche überplant.

Die Baulandfläche liegt in den Gemarkungen Sohren und Büchenbeuren, die folgenden Flurstücke werden überplant:

Gemarkung Sohren:

Flur 14: 11/1, 11/3, 11/9 teilweise, 12 (Wegeparzelle)

Gemarkung Büchenbeuren:

Flur 4: 14/2, 15, 16, 17/1, 19/1, 19/2, 28 (Wegeparzelle)

Der Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,98 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff und die Wasserwirtschaft ca. 2,45 ha an Grünflächen im Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Als Verkehrsflächen sind, einschließlich Erschließungsstraße (1,16 ha), Verkehrsflächen der K 75 (0,18 ha) und Wirtschaftswegen (0,09 ha), ca. 1,43 ha festgesetzt. Als Nettobaufläche verbleiben ca. 11,10 ha.

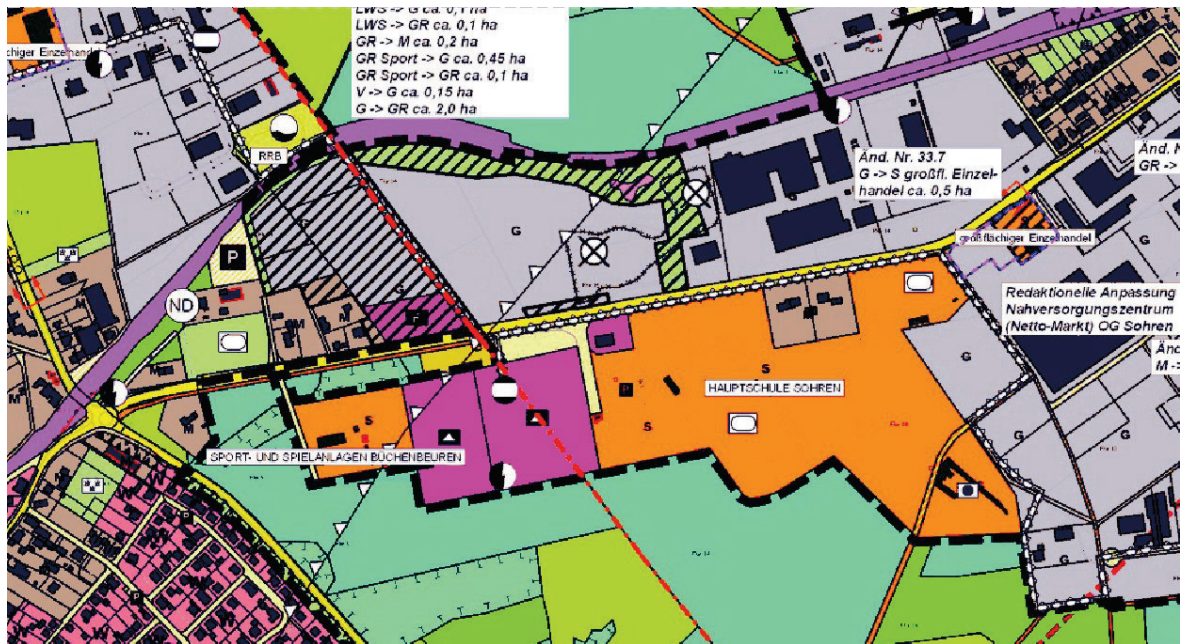
Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur- und Landschaft werden noch externe Flächen und Maßnahmen benötigt. Diese Maßnahmen sind im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vollständig aufgeführt, auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

Die betroffenen Flächen innerhalb des Plangebietes sollen größtenteils vom Zweckverband erworben werden, Teilflächen befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde Büchenbeuren, die Restflächen sollen ebenfalls erworben werden.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg teilweise als gemischte Baufläche (M) gem. § 1, Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, sowie als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1, Abs.1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Teilflächen sind als Wald dargestellt. Daher sind Anpassungen im Flächennutzungsplan erforderlich, so dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sohren-Büchenbeuren an der K 75“, gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Ausschnitt FNP (5. Fortschreibung):



3. Planinhalte

3.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in den Gemeinden Sohren und Büchenbeuren Erweiterungsbedarf an gewerblichen Baulandflächen zur Ansiedlung von heimischer Gewerbebetriebe. Begünstigt wird die Nachfrage nach gemischt genutzten und gewerblichen Flächen unter anderem durch die gute wirtschaftliche Entwicklung, sowie die optimale verkehrliche Straßenanbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Durch die Planung dieses interkommunalen Gewerbegebietes im Entwicklungsbereich Hunsrück/Flughafen Frankfurt Hahn sollen insbesondere Handwerkern und gewerbetreibenden aus der Region entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Kompensationsmaßnahmen im direkten, wie auch indirekten räumlichen Zusammenhang, entsteht neben der visuellen Beziehung auch eine landschaftliche Einbindung der Baulandfläche durch die topographische Lage. Ziel ist es durch umfangreiche aufgelockerte Eingrünungsmaßnahmen im Randbereich des Plangebietes dieses in das bestehende Landschaftsbild zu integrieren. Durch diese Eingrünungsmethodik wird sich auch der Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und angrenzendem Waldrand positiv entwickeln.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Kreisstraße K75 aus, einerseits mit einem neuen Knotenpunkt und andererseits durch Anschluss an die Erschließungsstraße zur Jahnhalle mit vorhandener Vollkreuzung im Bereich des Sportplatzes Büchenbeuren.

Der neu entstehende Knotenpunkt an der K 75 wurde im Zuge der Standortfindung für ein mögliches Feuerwehrgerätehaus bereits mit der Straßenbaubehörde diskutiert. Am 09.10.2017 fand beim LBM Bad Kreuznach ein erster Abstimmungstermin zur Klärung der verkehrlichen Anbindung des angedachten Feuerwehrstandortes an das klassifizierte Verkehrsnetz statt. Hier wurde seitens des LBM KH die Erstellung einer Gesamtkonzeption für die weitere Entwicklung der jetzt überplanten Flächen gefordert. Nur bei Vorlage eines insgesamt schlüssigen Konzeptes zur Entwicklung der Flächen zwischen K 75 und der Bahntrasse könnte hier ein zusätzlicher Knotenpunkt zur Erschließung dieser Flächen entstehen. Am 09.02.2018 erfolgte ein weiteres Abstimmungsgespräch mit dem LBM KH hier wurde zum Erschließungskonzept festgelegt, dass gleichzeitig die bestehende Zufahrt zu den Flurstücken 14/2, 15 und 17/1 zur K 75 entfallen soll, dies ist mit der vorliegenden Planung auch vorgesehen, hier entsteht eine neue Erschließung aus nördlicher Richtung. Grundsätzlich kann die neue Zufahrt wie auch in dieser Planung festgelegt errichtet werden.

Die Haupterschließungsstraßen im Plangebiet sind mit einer Breite von 8,00 -9,50 m festgesetzt. Die Wirtschaftswege und Zufahrten sind in einer Breite von 3,00 - 5,00 m festgesetzt.

3.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Die zulässigen Nutzung sind nachfolgend dargestellt:

Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1, MI - Mischgebiet

"MISCHGEBIET" nach § 6 BauNVO, die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 7 (Tankstellen) und Ziffer 8 (Vergnügungsstätten), sowie die Ausnahme gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

Baugebiet MI	Vollgeschosse II
Grundflächenzahl 0,4	Geschossflächenzahl 0,8
Bauweise O	Dachform / Dachneigung freigestellt max. 45 °

Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2, GE - Gewerbegebiet

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

Die Nutzungen im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO eingeschränkt.

Im Plangebiet sind die folgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Kompostierungs- und Biogasanlagen
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Verkaufs in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf
 1. auf Produkte aus der Produktion beschränkt;
 2. auf die Größe der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufes von maximal 30% der Bruttogrundrissfläche und 300 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Baugebiet GE	Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe: max. 12,00 m
Grundflächenzahl 0,8	Baumassenzahl 10,0
Bauweise abweichend	Dachform/-neigung freigestellt max. 45 °

Die vorstehenden Einschränkungen erfolgen für Kompostierungs- und Biogasanlagen aus Gründen des Immissionsschutzes, um die teilweise mit Wohnbebauung

versehenen Grundstücke im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes zu schützen.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Firstrichtung ist freigestellt.

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung/Beteiligung des Straßenbaulastträgers der angrenzenden Kreisstraße (K 75) aufgestellt. Aus städtebaulichen Gründen wurde der Abstand der Baugrenzen zum Fahrbahnrand der K 75 auf ca. 9,00 – 11,00 m festgesetzt, da sich in diesem Bereich der Ordnungsziffer 1 (Mischgebiet) bereits bestehende Bebauung befindet und die Immissionsschutzauflagen für den Abstand von 20 m vom Fahrbahnrand der K 75 für alle Aufenthaltsräume im Bereich der Ordnungsziffer 1 des Plangebiets festgesetzt sind. Da im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes keine Wohnnutzung zulässig ist und auch in diesem Bereich ein ausreichender Abstand zur klassifizierten Straße gegeben ist, soll die Bauverbotszone von 15 m ab Fahrbahnrand der K 75 auf die Lage der Baugrenze wie vorstehend beschrieben reduziert werden.

3.4 Flächenbilanzierung

Flächenermittlung nach Planung – Umweltbericht:

Bruttobaulandfläche:	15,00 ha
Nettobaulandfläche gesamt:	11,10 ha
davon MI:	1,35 ha
Bebaubare Fläche GE (NBF x 0,8):	7,76 ha
Davon bereits versiegelt:	0,13 ha
Bebaubare Fläche MI (NBF x 0,6):	0,79 ha
Davon bereits versiegelt:	0,27 ha
Verkehrsfläche:	1,44 ha
Geplante Verkehrsfläche versiegelt:	1,68 ha
davon bereits versiegelt (Wege Bestand, K75):	0,12 ha
Öffentliche Grünflächen:	2,44 ha
Priv. Grünfläche mit Festsetzungen:	0,10 ha

Geringfügige Abweichungen zu den

Kompensation:

Die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft werden im kombinierten Umweltbericht/Fachbeitrag Naturschutz beschrieben.

3.5 Verwendung von Erdaushub

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

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

3.6 Immissionssituation

Straßenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an eine klassifizierte Straße an.

Durch das Plangebiet verläuft die K 75 aus Richtung Sohren kommend mit Anschluss an die L 182.

Der äußerste mit zur Wohnbebauung zulässig bebaubare Punkt des Plangebietes befindet sich in einem Abstand zur K 75 von ca. 10 m.

Die Verkehrszählung 2015 ergab für die K 75 Büchenbeuren das folgende Ergebnis DTV 2015 3.749 Kfz/24 h davon anteilig 3 % Schwerverkehr.

Die Verkehrszählung 2015 ergab für die L 182 Büchenbeuren das folgende Ergebnis DTV 2015 6.130 Kfz/24 h davon anteilig 3 % Schwerverkehr. Durch Abstand von 286 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Bereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes ergeben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe folgende Anlage 1. Durch die klassifizierte Straße ergibt sich im Bereich der K 75 eine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel. Erst für einen Gebäudeabstand von 20 m Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie ergeben sich zulässige Immissionspegel. Für den Gebäudebestand im Plangebiet, explizit die unmittelbar an der klassifizierten Straße, K 75, gelegene Gebäude im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 des Bebauungsplanes, werden Änderungen am Gebäude baulichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Die Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 ergibt im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel nach der 16. BImSchV. (Siehe die folgenden Anlagen 2).

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 für den Nachtwert für ein Gewerbegebiet durch die K 75 überschritten (Tagwert 65 dB(A), Nachtwert 55 dB(A)). Dies ist jedoch insoweit unkritisch, da im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 2 des Bebauungsplanes keine Wohnnutzung zulässig sind, Ausschluss der Ausnahme nach § 8 Abs. 3. Ziffer 1 BauGB.

In den textlichen Festsetzungen ist daher die folgende Festsetzung enthalten:

IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) Ziff. 24 BauGB)

Entlang der K 75, sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffer 1 bis zu einem Abstand von 20 m von der Straßenbegrenzungslinie bei der Herstellung von Aufenthaltsräume Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen und nachzuweisen. Die Außenwände der Aufenthaltsräume müssen dabei ein bewertetes Schalldämmmass $R'w >= 54$ dB(A) aufweisen.

Anhand einer Gesamtbetrachtung der Einzelpunkte wird kein Bedarf gesehen, weitergehende Anforderungen zum Schallschutz festzusetzen.

Gewerbe:

Das bestehende Gewerbegebiet, der Ortsgemeinde Büchenbeuren befindet sich, durch die ehemalige Bahnlinie getrennt, nordwestlich der nun beplanten Fläche, da hier ähnliche Nutzungen zulässig sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen für das Plangebiet zu rechnen. Dies gilt auch für die auf der Gemarkung Sohren östlich angrenzende gewerbliche Nutzung.

Sportstätten:

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Sportplatz der Ortsgemeinde Büchenbeuren, sowie ein südöstlich der Sportplatz des Schulzentrums Sohren-Büchenbeuren und östlich der Sportplatz der Ortsgemeinde Sohren. Beide Sportstätten der Ortsgemeinden werden von den örtlichen Vereinen genutzt, die Anlage im Schulzentrum wird größtenteils für den Schulsport verwendet.

Durch den Sportbetrieb sind mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes keine Konflikte bekannt. Das miteinander der unterschiedlichen Nutzungen, wie gewerbliche (bestehender Gärtnereibetrieb), sportliche und Wohnnutzung sind im Plangebiet eine gewachsene Struktur, so dass auch künftig keine Einschränkungen dieser Mischnutzungen zu erwarten sind.

3.7 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Areal der ehem. Fa. Felke die Ablagerungsstelle Sohren, "An der Möbelfabrik" mit der Registriernummer 140 04 145-0205 im rheinland-pfälzischen Bodenschutzkataster kartiert. Laut Erhebungsbogen aus dem Jahr 1989 handelt es sich um eine ehemalige Bauschutt-/Erdaushubdeponie und firmeneigenen Deponie für Industrieabfälle. Nach damaliger Auskunft der Fa. Felke wurden überwiegend Aushubmaterial, weiterhin Flug- und Holzasche aus der Holzfeuerungsanlage, Kehricht, Leimabfälle und Verpackungsmaterial abgelagert.

Die vorbeschriebene Altlast wurde durch den Eigentümer der betroffenen Grundstücke vollständig saniert. Der Sanierungserfolg wurde durch die Entnahme und labortechnische Untersuchung von Beweissicherungsproben nachgewiesen und von der oberen Bodenschutzbehörde im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bestätigt und festgestellt, dass unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Folgenutzung als auch der derzeitigen Nutzung (Brachfläche, Grünland) wurde der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit für die o. g. Altablagerung im Rahmen der o. g. Maßnahmen ausgeräumt bzw. festgestellte Belastungen vollständig saniert.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Baubauungsplan aus Sicht der oberen Bodenschutzbehörde somit keine Einwände.

Anlage 1 (Bereich Mischgebiet):

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K 75, Ortsgemeinde Büchenbeuren

Immissionsort: Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Sohren-Büchenbeuren an der K 75"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV: 3749 Kfz/24h aus SVZ: 2015
4015 Kfz/24h Prognose: 2025

Anteil GV:	5,0 %	Anteil SV:	3,0 %
-------------------	---	-------------------	---

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

Entfernung s:	10 m	Gefälle: 6 %
---------------	--	---

Höhen:	h_{ge}: 1 m	h_{gi}: 2,95 m
	h_m: 1,98 m	

Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 216 Kfz/h	nachts: 32 Kfz/h
-----------------------------	---	--

Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 4,01 %	nachts: 7,82 %
---------------------------	--	--

Mittelungspegel L _m (25):	tags: 61,88 dB(A)	nachts: 54,5 dB(A)
--------------------------------------	---	--

Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:

tags: -4,98 dB(A)	nachts: -4,27 dB(A)
---	---

Korrektur D_{stro} für unterschiedliche Straßenoberflächen: 0,00 dB(A)

Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D_{stg}: 0,6 dB(A)

Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 57,5 dB(A)	nachts: 50,83 dB(A)
-----------------------------------	--	---

Pegeländerung D_s: 5,69 dB(A)

Pegeländerung D_{bm}: -0,02 db(A)

Beurteilungspegel L _r :	tags: 63,17 dB(A)	nachts: 56,5 dB(A)
------------------------------------	---	--

Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Mischgebiet	
16. BImSchV	tags: 64,00 dB(A)	nachts: 54,00 dB(A)
DI 18005	tags: 60,00 dB(A)	nachts: 50,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden für den Nachtwert überschritten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden für den Nachtwert überschritten.

Anlage 2 (Bereich Gewerbegebiet):

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 2

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K 75, Ortsgemeinde Büchenbeuren

Immissionsort: Bebauungsplan "Gewerbegebiet
Sohren-Büchenbeuren an der K 75"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV: 3749 Kfz/24h aus SVZ: 2015
4015 Kfz/24h Prognose: 2025

Anteil GV:	5,0 %	Anteil SV:	3,0 %
-------------------	---	-------------------	---

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

Entfernung s:	10 m	Gefälle: 6 %
---------------	--	---

Höhen:	h_{ge}: 1 m	h_{gi}: 2,95 m
	h_m: 1,98 m	

Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 216 Kfz/h	nachts: 32 Kfz/h
-----------------------------	---	--

Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 4,01 %	nachts: 7,82 %
---------------------------	--	--

Mittelungspegel L _m (25):	tags: 61,88 dB(A)	nachts: 54,5 dB(A)
--------------------------------------	---	--

Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D_v:

tags: -4,98 dB(A)	nachts: -4,27 dB(A)
---	---

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

Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D _{stg} :	0,6 dB(A)
--	--

Emissionspegel L _{m,e} :	tags: 57,5 dB(A)	nachts: 50,83 dB(A)
-----------------------------------	--	---

Pegeländerung D _s :	5,69 dB(A)
--------------------------------	---

Pegeländerung D _{bm} :	-0,02 db(A)
---------------------------------	--

Beurteilungspegel L _r :	tags: 63,17 dB(A)	nachts: 56,5 dB(A)
------------------------------------	---	--

Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Gewerbegebiet
16. BImSchV	tags: 69,00 dB(A) nachts: 59,00 dB(A)
DI 18005	tags: 65,00 dB(A) nachts: 55,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV werden nicht überschritten.
Die Orientierungswerte nach DIN 18005 werden für den Nachtwert überschritten.

4. Wasserver- und Entsorgung

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Neuverlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung und Anbindung an das vorhandene Rohrnetz der Verbandsgemeindewerke Kirchberg im Bereich der Jahnhalle.

Die erforderliche Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden ist durch die bestehenden Versorgungsleitungen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg gewährleistet. Darüber hinaus gehende Anforderungen müssen vor Ort in Form von Löschwasserteichen vorgehalten werden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Das geplante Gebiet wird über neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, am nordöstlichen Plangebietsrand erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Kyrbachtal, derzeit wird das, dieser Abwassergruppe, zugehörige Schmutzwasserkonzept mit Überprüfung des Einzugsgebietes sowie der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlagen durch das Büro Hartmann überarbeitet und sämtliche Entwicklungsflächen im Einzugsgebiet eingearbeitet, so dass die Abwasserbeseitigung des Plangebiets grundsätzlich gewährleistet ist.

Die Ortsgemeinde Sohren und Büchenbeuren werden größtenteils im Mischsystem entwässert. Das Plangebiet soll im klassischen Trennsystem, mit zentralen Retentionsanlagen am nördlichen Plangebietsrand entwässert werden. In den Rückhaltebecken sollen jeweils Teilbereichsflächen der Beckensohlen mit einem Dauerstau eingeplant werden, um eine Entwicklung von Feuchtbereichen zu fördern, nähere Angaben sind dem Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen. Der Drosselabfluss der geplanten Regenrückhaltung kann einem namenlosen Vorfluter zum Winterbach in der nördlich gelegenen Waldfläche zugeführt werden.

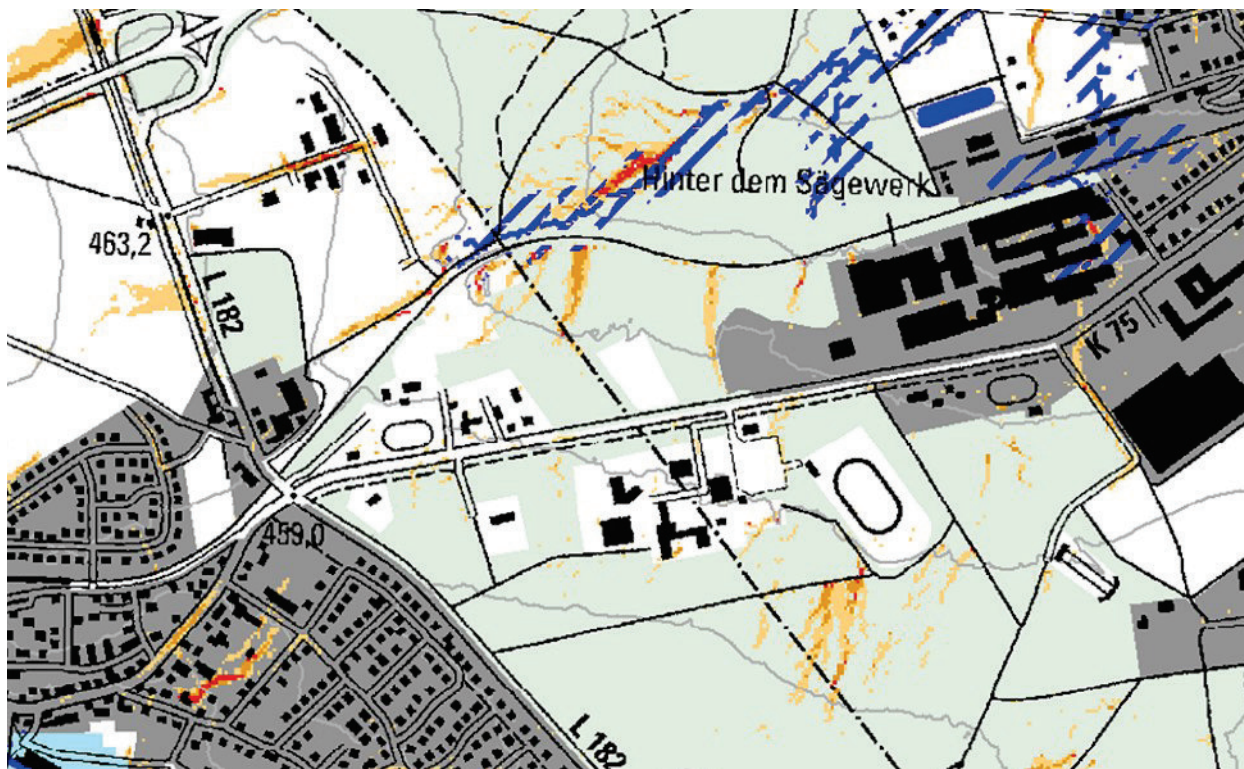
Es wird angeregt, die Nebenanlagen, wie Stellplätze und Zufahrten mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer einem zentralen Regenrückhaltebecken zugeführt und gedrosselt in einen namenlosen Vorfluter im östlich gelegenen Waldbereich eingeleitet, hier ist bei potentiell verunreinigtem Niederschlagswasser die sachgerechte Wiedereinleitung in den natürlichen Wasserkreislauf nach den DWA-Regelwerken M 153 und A 102 zu beachten.

4.3 Starkregenereignisse

Das Plangebiet befindet sich, wie in der Planurkunde und der topografischen Karte ersichtlich auf einer nach Norden leicht geneigten Fläche im unbeplanten Außenbereich in den Gemarkungen Sohren und Büchenbeuren. Wie im nachfolgenden Kartenausschnitt (Karte 5 Sturzflutgefährdung, aus dem Starkregenmodul für die VG

Kirchberg) ersichtlich, fließen dem Plangebiet selbst Außengebiete über den Straßenseitengraben der K 75 zu, diese können über den zu renaturierende Vorfluter schadlos durch das Plangebiet abgeleitet werden.



Nach der Erschließung des Plangebietes muss hier der schadlose Abfluss von Wasser bei Starkregenereignissen über den öffentlichen Verkehrsraum in Richtung der Retentionsanlagen erfolgen. Die geforderten Nachweise zum schadlosen Abfluss von Wasser aus Starkregenereignissen sind im Rahmen der Entwässerungsplanung zu erbringen.

4.4 Gewässer

Im Plangebiet selbst befindet sich keine Gewässer, es ist jedoch ein biotopkartierter Bereich in Form eines Baches sowie mehrerer quellig-nasser Mulden vorhanden.

Der Bach ist jedoch kein Quellbach, sondern führt rohrgelagertes Oberflächenwasser der K 75 sowie des südlich gelegenen Geländes. Das Gewässer quert die Trasse der Hunsrückquerbahn und fließt anschließend in nördlicher Richtung einem Nebenbach des Winterbachs zu.

Im Plangebiet soll die bestehende Rohrleitung zurückgebaut werden und die vorstehenden Oberflächenwässer als offene naturnahe Mulde ausgebildet werden.

5. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Misch- und Gewerbegebietes ist wie nachstehend aufgezählt untergliedert. Die Nettobaulandfläche innerhalb des Plangebietes beträgt ca. 111.005 m², die gesamten festgesetzten Verkehrsflächen, einschließlich Wirtschaftswege beträgt ca. 14.335 m².

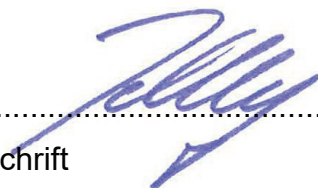
Im Plangebiet sind öffentliche Grünflächen von ca. 24.507 m² innerhalb der zusammenhängenden Plangebietsfläche eingeplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 149.847 m².

Die Erschließungskosten betragen ca. 5.162.000,00 €.

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 12.11.2021


.....
Unterschrift

Zweckverband Gewerbegebiet Sohren-
Büchenbeuren an der K 75

Kirchberg, den 12.11.2021

.....
Harald Rosenbaum, Vorstandsvorsteher