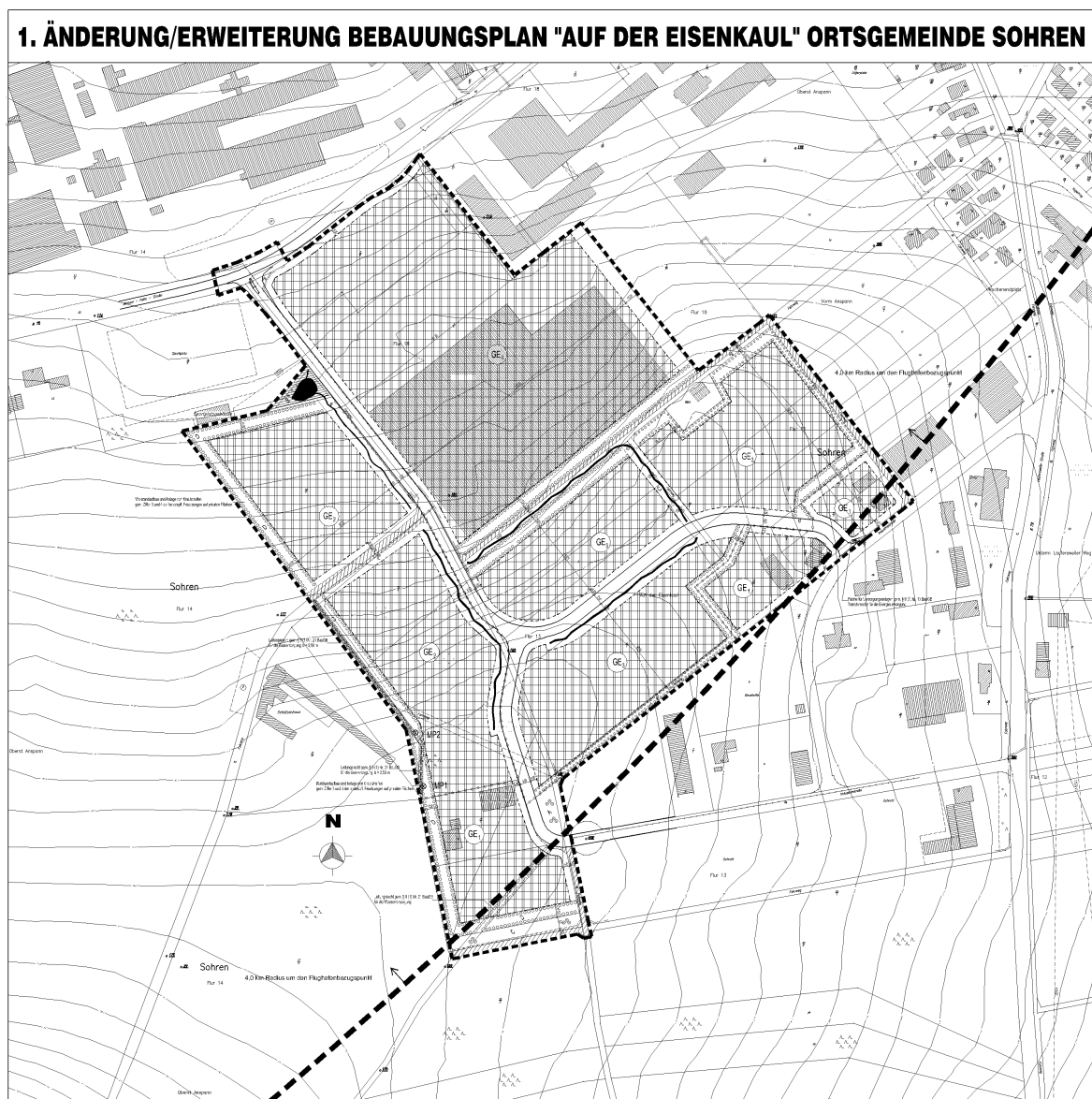


**ORTSGEMEINDE SOHREN**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 1. Änderung / Erweiterung Bebauungsplan**  
**„Auf der Eisenkaul“**  
**und Fachbeitrag Naturschutz**



Fassung für das Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB

---

## **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. Umweltbericht**

### **4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)**

**4.1. Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung**

**4.2. Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge**

**4.3. Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale**

### **5. Planinhalte**

**5.1. Städtebauliche Zielvorstellung**

**5.2. Erschließung**

**5.3. Bauliche Nutzung**

**5.4. Landespflegerische Zielvorstellung**

**5.5. Landespflegerische Festsetzungen**

**5.6. Flächenbilanzierung**

**5.7. Verwendung von Erdaushub**

### **6. Wasserver- und Entsorgung**

**6.1. Wasserversorgung**

**6.2. Entwässerung**

**6.3. Gewässer**

### **7. Immissionssituation**

### **8. Kosten**

## 1. Aufgabenstellung

In der Gemeinde Sohren besteht, unter anderem bedingt durch die wirtschaftliche Entwicklung im Umfeld des Flughafen Frankfurt-Hahn, Bedarf an gewerblichen Bauflächen.

Mit der 1. Änderung/Erweiterung des Gewerbegebietes möchte der Ortsgemeinderat Sohren die Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde auf dem heutigen Entwicklungsstand sichern, daher beschloss der Gemeinderat die Änderung und Erweiterung des obengenannten Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst nur die gewerblichen Bauflächen der Ursprungsplanung, so wie die Erweiterungsflächen. Die bisherige Mischgebietsfläche, im nordöstlichen Bereich, in Richtung der „Laufersweiler Straße“ wird durch die jetzige Planung nicht aufgehoben oder verändert. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes betrifft lediglich die Gewerbegebietsflächen des Plangebietes, daher sind auch nur diese in der Planung dargestellt und beschrieben.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ umfasste eine Bruttobaulandfläche von 8,06 ha, hier sind im südlichen Bereich bereits Gewerbebetriebe angesiedelt. Zur Klarstellung der baurechtlichen Situation wurde die ca. 4,94 ha umfassende gewerblich genutzte Fläche der Fa. Felke (Parzellen 1/5, 1/9, 1/12 und 1/26, der Flur 18) in das Plangebiet einbezogen. Zur Arrondierung der gesamten Situation wurde der Bebauungsplan um die land- und forstwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke, Fläche ca. 2,96 ha, ergänzt. Diese Ergänzung ergab sich auch aus dem Umstand der verkehrlichen Anbindung an die K 75. Um für die Planung einen entsprechenden landespflegerischen Ausgleich zu erreichen, wurde mit dem Planteil B, eine ca. 2,83 ha umfassende, externe Fläche, in den Bebauungsplan einbezogen.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ist in der Ortsgemeinde Sohren vorhanden, diese regelt zwangsläufig auch den Bedarf. Die Ortsgemeinde hat im rechtskräftigen Flächennutzungsplan daher ca. 50 ha gewerbliche Baulandfläche für die langfristige gewerbliche Entwicklung im Bereich nördlich der B 50 in Richtung Bärenbach ausgewiesen. In welchem Umfang diese Flächen jedoch umgesetzt werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Insbesondere weil diese Flächen durch die geplante Umgehungsstrasse Bärenbach durchschnitten werden und daher nicht bekannt ist, welche Flächenanteile noch sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen sind. Die mit diesem Verfahren betriebene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf der Eisenkaul“ mit einer Gesamtgröße von 15,50 ha beinhaltet eine Erweiterung der gewerblichen Baulandfläche um ca. 2,00 ha. Gemessen an der gesamten, innerhalb der Ortsgemeinde, ausgewiesenen gewerblichen Baulandflächen stellt diese Erweiterung nur einen geringen Anteil dar, welcher durch die allgemein zulässige Entwicklungsmöglichkeit einer Gemeinde dieser Größenordnung gerechtfertigt ist.

Der Flächennutzungsplan wird der geplanten Erweiterung des Plangebietes entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 15,61 ha großen Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation

## 2. Situationsbeschreibung

### 2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis der gewerblichen Entwicklung angepasst, die Anlage des Gewerbegebietes zu steuern und zu regeln.

### 2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 15,50 ha große Gebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Sohren. Das Plangebiet stellt eine Abrundung der Ortslage dar. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die nördlich vorhandene K 75, durch die östlich und südlich vorhandene gewerbliche Bebauung. Westlich des Plangebietes befindet ein vorhandener Waldbestand, der als Pufferfläche zwischen dem Sport- und Schulzentrum und dem Gewerbegebiet liegt. Visuell betrachtet handelt es sich um eine geneigte Fläche.

Die Plangebietsfläche, Planteil A, liegt in der Gemarkung Sohren, Flur 13, 14 und 18, sie umfasst folgende Flurstücke:

Flur 13: 1, 2, 3, 6/1, 10/7 (Weg), 10/1, 10/2, 10/3 tlw., 11/3, 11/4, 11/6, 11/7, 11/9, 11/10 (Straße), 11/12 tlw., 12/1, 13, 14/1, 14/2, 44 tlw. (Weg), 45/1 (Weg), 46 (Weg)

Flur 14: 16/3 tlw., 16/4 (Weg), 16/7 tlw., 17/2, 17/6, 17/7, 17/11 tlw., 17/12 tlw., 22/3 tlw., 33 tlw. (K 75), 43 tlw. (Weg), 44 tlw. (Weg), 45/3 tlw. (Weg), 46 tlw. (Weg)

Flur 18: 1/5, 1/9, 1/12, 1/26

Planteil B liegt in der Gemarkung Sohren, Flur 1 und umfasst das folgende Flurstück.

Flur 1: 59

Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 18,45 ha. Davon sind als Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 3,45 ha an öffentlichen Grünflächen ausgewiesen.

Als Verkehrsfläche werden ca. 0,80 ha festgesetzt. Als Nettobaulandfläche verbleiben ca. 14,01 ha.

Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Ortsgemeinde, nicht im Eigentum der Ortsgemeinde befindliche Fläche sollen von dieser erworben werden.

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

In der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg soll die Darstellung der Erweiterungsflächen als Gewerbliche Bauflächen (G) gem. §1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung erfolgen. Der Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ wird derzeit parallel zum Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (3) BauGB).

## 3. Umweltbericht

### 3.1 Kurzdarstellung des Vorhabens, Lage und Geltungsbereich

In der Gemeinde Sohren besteht dringender Bedarf gewerblichen Bauflächen. Begünstigt wird die starke Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die Nähe zum Flughafen Hahn und zur B 50. Um die 1. Änderung/Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des obengenannten Bebauungsplanes.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ umfasst eine Bruttobaufläche von 8,06 ha, zur Klarstellung der baurechtlichen Situation wurde die ca. 4,94 ha umfassende gewerblich genutzte Fläche der Fa. Felke (Parzellen 1/5, 1/9, 1/12 und 1/26, der Flur 18) in das Plangebiet einbezogen. Zur Arrondierung der gesamten Situation wurde der Bebauungsplan um die land- und forstwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücke, Fläche ca. 2,96 ha, ergänzt. Um für die Planung einen entsprechenden landespflegerischen Ausgleich zu erreichen, wurde der Planteil B, Fläche ca. 2,83ha, in den Bebauungsplan einbezogen.

Der Flächennutzungsplan wird der geplanten Erweiterung des Plangebietes entsprechend im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines ca. 15,61 ha großen Gewerbegebietes zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Eine Waldfläche von 1,48 ha wird für die Erweiterung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen. Diese wird im Planteil B auf 2,83 ha Fläche kompensiert.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltvorprüfung für das geplante Vorhaben 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.

### 3.2 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 Ein-



griffen durch ein Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist.

Nach dem § 8 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.

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 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 § 10 des Landesnaturschutzgesetzes 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 gemäß § 14 im Fachbeitrag Naturschutz dargestellt worden.

### 3.3 Merkmale des Vorhabens

Die Ausweisung eines Baugebietes mit 18,45 ha Baulandfläche zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation wurde vom Gemeinderat 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.

#### 3.3.1 Größe des Vorhabens

Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	18,45 ha (einschließlich Planteil B)
Nettobaulandfläche:	14,01 ha
Bebaubare Fläche:	11,21 ha
Davon bereits versiegelt:	3,10 ha
Verkehrsfläche:	0,80 ha
Davon Bestand:	0,27 ha
Öffentl. Grünflächen (Planteil A + B)	3,45 ha
Priv. Grünflächen:	5,51 ha
Versiegelte Fläche nach Planung:	10,12 ha

Die Gesamtbilanzierung und die Kompensationsflächenberechnung ist im Fachplan Naturschutz enthalten.

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

### Städtebauliches Konzept

Das ca. 15,61 ha große Gebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage von Sohren im Bereich zwischen Sohren und Büchenbeuren.

Das Plangebiet stellt eine Abrundung der Ortslage dar. Begrenzt wird das geplante Baugebiet durch die nördlich vorhandene K 75, durch die östlich und südlich vorhandene gewerbliche Bebauung. Westlich des Plangebietes befindet ein vorhandener Waldbestand, der als Pufferfläche zwischen dem Sport- und Schulzentrum und dem Gewerbegebiet liegt. Visuell betrachtet handelt es sich um eine 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 Oberflächenwasser wird über Versickerungsmulden, am Tiefpunkt des Plangebietes, dem Mischwasserkanal. Das Schmutzwasser wird in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet.

### Landespflegerisches Konzept

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

Die für die Nutzung 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.



## 3.4. Standort des Vorhabens

### 3.4.1 Nutzungskriterien

Die Fläche des Planungsgebietes wird aus dem Raumordnungsplan und Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Konträre andere Nutzungsbeschränkungen oder Einschränkungen mit Konfliktpotential liegen für die Fläche nicht vor.

Das für die Planung vorgesehene Gebiet wird zur Zeit überwiegend als forstwirtschaftliche Nutzfläche ehemalige Windwurffläche mit geringer Nutzungsintensität, genutzt.

Es keine Schutz- bzw. Kulturgüter der Denkmalpflege im Plangebiet vorhanden.

### 3.4.2 Qualitäts- und Schutzkriterien

Die Böden des Untersuchungsgebietes (basenreiche Braunerden) sind als regional verbreitete Böden anzusprechen, die als Standorte mittlerer ökologischer und landwirtschaftlicher Schutzwürdigkeit einzustufen sind.

Wasserwirtschaftlich relevante Grundwasservorkommen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Grundwasservorkommen sind generell bei begrenzter Verfügbarkeit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Größere zusammenhängende Waldflächen, die als Frischluftproduktionsflächen einzustufen anzusehen sind, befinden südwestlich angrenzend an das Plangebiet.

Das Plangebiet weist auf Grund der Ortsrandlage der Lage eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutzverbund auf.

Auf Grund der bisherigen Nutzung nimmt das Gebiet bedingt Funktionen für die Naherholung war.

### 3.4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand

Geologischer Aufbau: Pleistozän

Oberflächengestalt: 430 – 455m 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 gewerblich bereits genutzten Flächen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer Waldfläche die als Gewerbefläche umgenutzt werden soll. An das Plangebiet grenzen weitere Waldflächen an. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum ( 3 km<sup>2</sup>). Da das Plangebiet auf Grund der angren-

zenden Lage am Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind kleinere Waldstrukturen vorhanden. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und den bestehenden gewerblichen Nutzungen 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 Planteils A vorhanden. Im Planteil B ist nach den Angaben der Biotopkartierung die Biotopfläche Meßtischblatt 6009 Objektnummer 4013 im Planbereich vorhanden. Es handelt sich um einen Feuchtwiesenbereich am Winterbach welcher als lineares Objekt kartiert ist. Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Biotopfläche, da die vorhandene Nutzung als Grünland entfällt und sich insbesondere die Uferzone des Winterbaches aufgrund der Uferbepflanzung positiv entwickeln wird. Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die nach § 16 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.

Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rande eines Waldbereiches und den bestehenden gewerblichen Nutzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.

Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überwiegt die landwirtschaftliche und gewerbliche Bodennutzung, eine Teilfläche wird auch forstwirtschaftlich genutzt.

## 3.5. Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 3.5.1 Böden

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

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch Regelungen zum Erdmassenausgleich innerhalb des Plangebietes und der Sicherung den schonenden Umgang und Wiederverwendung von Oberboden. Dies ist nach den allgemeinen technischen Vorschriften durch die Bauleitung sicherzustellen.

### 3.5.2 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 Oberflächenwasserversickerung und der Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen.

### 3.5.3 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 vorgesehene Festsetzung von Gehölzpflanzungen die der Frischluftproduktion im eingeschränkten Maß dienen.

### 3.5.4 Arten und Biotope

- dauerhafter Verlust von besiedelbaren Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme.
- Zerstörung von Biozönosen mit unterschiedlicher Wertigkeit.

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

### 3.5.5 Landschaftsbild/Erholung/Umfeld

- Störung des Landschaftscharakters und der gesamträumlichen Wirkung durch Änderung der Gestalt und der Nutzung von Flächen.
- Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Verlust der Fläche.

Die genannten Beeinträchtigungen lassen sich minimieren durch die vorgesehenen festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung wird durch das geplante Projekt positiv beeinflusst.

## Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der geplante Standort insgesamt einen ökologisch verträglichen Standort darstellt, an dem 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.

## 4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 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 § 10 des Landesnaturschutzgesetzes ist es zur Konfliktminderung notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Daher sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes gemäß § 14 im Fachbeitrag Naturschutz darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen und zu integrieren.

Um diese Zielvorstellungen und Entwicklungen gemäß aufzuzeigen und entsprechende naturschutzfachliche landespflegerische Ziele zu entwickeln, sind folgende Schritte zu vollziehen:

- Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft;
- Erarbeitung der landespflegerischen Zielvorstellungen;
- Erstellung der landespflegerischen Festsetzungen;
- Beschreibung der zeitlichen Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen.

### 4.1 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

- Naturräumliche Einheit: Kirchberger Hochflächenrand
- Geologischer Aufbau: Pleistozän
- Oberflächengestalt: 430 – 455m 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 gewerblich bereits genutzten Flächen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer Waldfläche die als Gewerbefläche umgenutzt werden soll. An das Plangebiet grenzen weitere Waldflächen 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 am Waldbereich von Frischluftproduktionsflächen umgeben ist, ist für einen ausreichenden Luftaustausch gesorgt.
- Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind kleinere Waldstrukturen vorhanden. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und den bestehenden gewerblichen Nutzungen geprägt. Detaillierte tier-

ökologische 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 Biotop: Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierte Biotopflächen innerhalb des Planteiles A vorhanden.

Im Planteil B ist nach den Angaben der Biotopkartierung die Biotopfläche Meßtischblatt 6009 Objekt Nummer 4013 im Planbereich vorhanden. Es handelt sich um einen Feuchtwiesenbereich am Winterbach welcher als lineares Objekt kartiert ist. Durch die geplanten Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Biotopfläche, da die vorhandene Nutzung als Grünland entfällt und sich insbesondere die Uferzone des Winterbaches aufgrund der Uferbepflanzung positiv entwickeln wird.

- Schutzgebiete: Es sind keine Flächen vorhanden, die nach § 16 des Landesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützt.
- Landschaftsbild: Das Planungsgebiet stellt eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der Lage des Gebietes am Rande eines Waldbereiches und den bestehenden gewerblichen Nutzungen werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht erfolgen.
- Nutzungsstruktur: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegt die landwirtschaftliche und gewerbliche Bodennutzung, eine Teilfläche wird auch forstwirtschaftlich genutzt.

## 4.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft / Natürliches Wirkungsgefüge

Das natürliche Wirkungsgefüge im Plangebiet und seiner Umgebung mit den gegenseitigen Wechselbeziehungen der verschiedenen Landschaftsfaktoren, Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt, ist anthropogen auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzung beeinflusst. Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Standortfaktoren, insbesondere die Vegetationsstrukturen, verändern.

## 4.3 Bewertung / Empfindlichkeit und Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Potentiale

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im § 2 des BNatSchG bzw. des LNatSchG benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen in der Bauleitplanung herangezogen werden.

Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden die Beschreibung, die Bewertung und das Entwicklungspotential auf die einzelnen Funktionen bezogen, die im Plangebiet vorkommen.

Die Bewertung der einzelnen Biotope erfolgt anhand einer auf Rheinland-Pfalz bezogenen Skala, die von **fehlend** über **sehr gering, gering, mittel, hoch** bis **sehr hoch** reicht.

#### 4.3.1 Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind im Bundesnaturschutzgesetz und im Landesnaturschutzgesetz definiert. Das Arten- und Biotopschutzpotential beschreibt die Eignung und Empfindlichkeit der Landschaft, die Lebensmöglichkeiten der einheimischen Tier- und Pflanzenarten dauerhaft und in Ihrer natürlichen Lebensgemeinschaft zu gewährleisten.

"Leitziel für den Arten- und Biotopschutz ist der Erhalt, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Biotopsystemen, die das Überdauern der planungsraumspezifischen Vielfalt an Lebensräumen und ihren Lebensgemeinschaften gewährleisten, die die wesentlichen Zeugnisse der erd- und naturgeschichtlichen sowie der kulturlandschaftlichen Entwicklung repräsentieren und für Forschung und Wissenschaft bedeutsame Objekte aufweisen."

**Beschreibung:** Wie beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen forstwirtschaftlich genutzten Bereich, sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und bereits gewerblich genutzte Flächen.

**Bewertung:** Von **mittlerer** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential ist die im Plangebiet befindliche Waldfläche. Die übrigen Flächen weisen eine **geringe** Bedeutung für den Arten und Biotopschutz auf.

**Entwicklungspotential:** Eine Entwicklung von seltenen Biotopflächen wie z.B.: Bruchwälder, Hutewälder, Waldbiotopen ist auf Grund der Standortverhältnisse innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Zur Verbesserung des Arten- und Biotopschutzpotentials müssen Vernetzungsstrukturen zu den umliegenden Waldbereichen aufgebaut werden. Durch die vorgesehene Eingrünung mit entsprechenden Laubgehölzen und den Aufbau eines Laubholzgürtels erlangt das Plangebiet in seiner Gesamtheit eine **mittlere** Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential.

#### 4.3.2 Landschaftsbild / Erholung

Die Zielvorgaben sind im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz definiert. "Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden.

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, stellt das Plangebiet eine geneigte Fläche dar. Auf Grund der bestehenden gewerblichen Nutzungen ist das Landschaftsbild des Bereiches stark antropogen beeinträchtigt.

**Bewertung:** Auf Grund der mäßigen Strukturierung des Plangebietes ist von einer geringen Wirkung für das Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

**Entwicklungspotential:** Durch die zusätzlichen Pflanzmaßnahmen sowie durch die Anlage von Waldrändern wird das Plangebiet aufgewertet. Somit werden erhebliche Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erreicht.

### 4.3.3 Klima / Luftqualität

Die Zielvorgaben sind im Bundes- und Landesnaturschutzgesetz definiert. "Generelles Ziel für das Potential Klima / Luftqualität ist die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer naturraumspezifischen Vielfalt und Ausprägung."

**Beschreibung:** Wie bereits dargelegt, handelt es sich um eine sonnenexponierte Lage. Das Plangebiet grenzt an Frischluftproduktionsflächen. Auf Grund der Flächengröße des Plangebietes handelt es sich ebenfalls nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum.

**Bewertung:** Das Plangebiet selbst, hat für das Klimapotential **geringe** Bedeutung.

**Entwicklungspotential:** Durch zusätzliche Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist eine Steigerung der Frischluftproduktion und somit eine geringfügige Verbesserung für das Klima möglich. Insbesondere dient der Aufbau entsprechender Waldränder diesem Ziel. Die angrenzenden Frischluftproduktionsflächen (Wald) dürfen nicht beeinträchtigt werden.



## 5. Planinhalte

### 5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in der Gemeinde Sohren Erweiterungsbedarf an Gewerbeflächen. Begünstigt wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen durch die strukturelle Entwicklung im Randbereich des Flughafen Frankfurt-Hahn, sowie die verkehrstechnisch günstige Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz. Ziel dieser Planung ist es die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an die Belange der Ortsgemeinde angepasst zu steuern und zu regeln

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Anbindung an den vorhandenen Ausbau der „Industriestraße“ im Süden des Plangebietes, sowie an die K 75 am nördlichen Rand des Gewerbegebietes.

### 5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche des Gewerbegebietes, wird durch Baugrenzen festgelegt.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, mit unterschiedlichen Nutzungsbeschränkungen, festgesetzt.

"GEWERBEGEBIET 1" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

„GEWERBEGEBIET 2" nach § 8 BauNVO: Die unter § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1, Abs. 6, Ziffer 1, BauNVO)

"GEWERBEGEBIET 3" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

"GEWERBEGEBIET 4" nach § 8 BauNVO, die unter § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

### 5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 10 des Landesnaturschutzgesetz ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich aus § 8 Landesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

Nach der Flächenbilanzierung ergibt sich innerhalb des Gewerbegebietes ein Kompensationsdefizit.

Da im Bereich des Gewerbegebiets weitere Flächen nicht zur Verfügung stehen, wurde eine zusätzliche Fläche ausgewählt. Auf dieser Fläche soll zum einen der notwendig forstliche Ausgleich für die Inanspruchnahme der Waldfläche als auch der landespflegerische Ausgleich verwirklicht werden.

## 5.4.1 Landespflegerische Zielvorstellung ohne Berücksichtigung der Bebauung

Folgende landespflegerische Zielvorstellungen ohne Berücksichtigung der Bebauung sind zu nennen:

- Entwicklung eines Laubwaldes,
- Entwicklung von Waldrändern,
- Erhalt und Entwicklung der Sukzessionsfolgen,
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Bodennutzung.

## 5.4.2 Landespflegerische Zielvorstellung unter Berücksichtigung der Bebauung

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

- **Einbindung, Durchgrünung und Gestaltung** des Plangebietes mit heimischen Laubgehölzen;
- **Aufbau** eines Waldrandes im östlichen Randbereich.

## 5.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

### Öffentliche Grünflächen:

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

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

#### 2. Innere Durchgrünung, Bereich Regenrückhaltung ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

Innerhalb der als öffentliche Grünflächen festgesetzten Flächen (Regenrückhaltung „B“, öffentliche Grünflächen „C“), 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. 15 m betragen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzgruppe soll 2 m 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.

### 3. Renaturierung des Winterbaches im Planteil B, Flurstück 59, Flur 1, Gemarkung Sohren (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB).

In der dargestellten Fläche befindet sich der nicht naturnah ausgebaute Winterbach. Dieser wird auf einer Länge von ca. 300 m, im Bereich des Flurstückes 59, renaturiert. Der Winterbach ist in einem mäandrierenden Verlauf nach den Angaben der Bauleitung dieser Baumaßnahme herzustellen.

Entlang des mäandrierenden offenen Bachlaufes sind zur landschaftlichen Einbindung wechselseitig Bepflanzungsmaßnahmen vorzusehen.

Dabei sind folgende Gehölze zu verwenden:

- Alnus glutinosa / Erle
- Salix caprea / Salweide
- Salix alba / Baumweide

Die Pflanzung der Gehölze erfolgt jeweils in der Pflanzgruppe jeweils zu 3 - 5 Stück der genannten Pflanzenarten. Jede Pflanzgruppe muss mindestens ein Gehölz erster Ordnung (Baumweide oder Erle) beinhalten. Der Abstand der einzelnen Pflanzgruppen sollte ca. 10 m betragen. Im Leitungsschutzstreifen der 20-kV-Freileitung sind nur niedrig wachsende Hecken und Sträucher zulässig.

#### **Private Grünflächen:**

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen (Muldengräben, 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 1 m 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.

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

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

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

1 Laubbaum und 5 Sträucher

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

### 3. Waldrandaufbau ( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB) innerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der versiegelten Flächen, zur Stabilisierung des angrenzenden Waldes und aus klimatischen Gründen wird innerhalb der festgesetzten Fläche „D“ ein Waldrandaufbau nach beigefügtem Pflanzschema durchgeführt. Im Bereich der Gasleitung ist diese jeweils 2,50 m beiderseits der Leitungsachse von Bepflanzung freizuhalten.

### 4. Anlage von Krautstreifen gemäß § 9 (1) Ziff. 25a BauGB

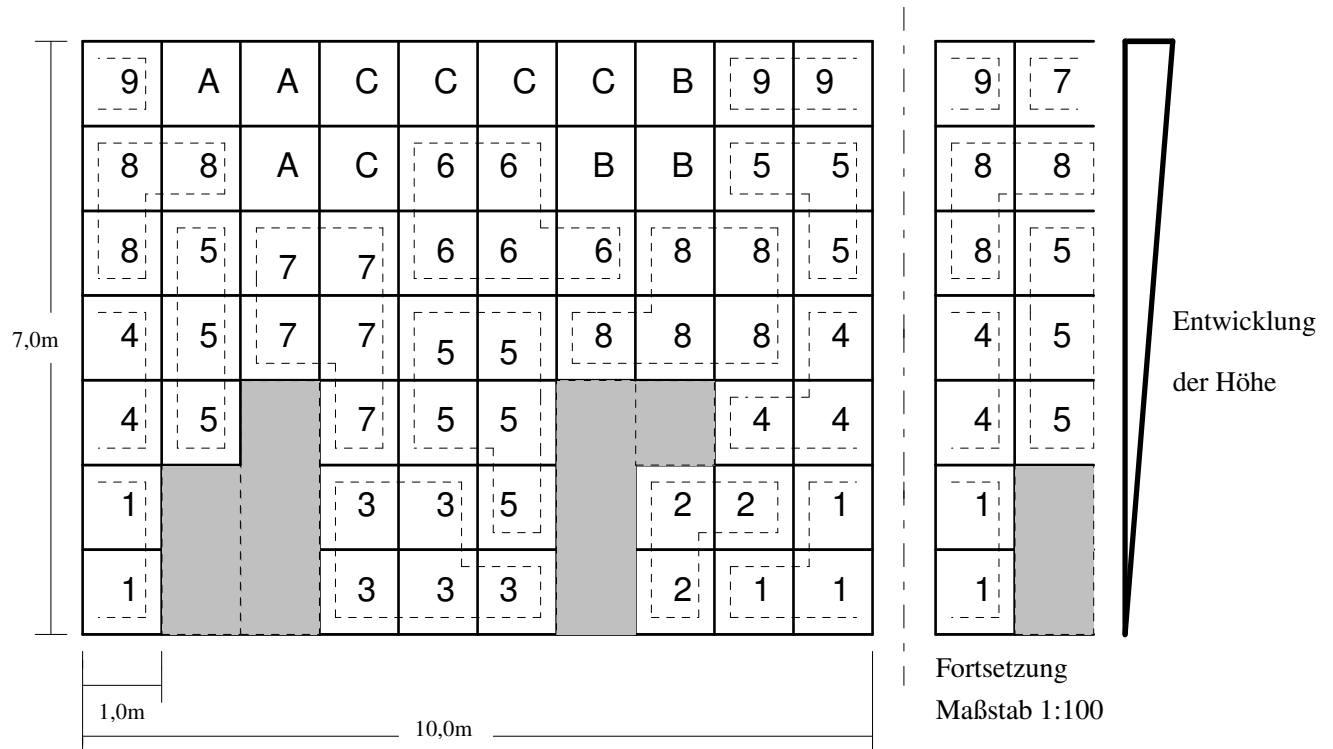
Entlang der Pflanzungen im Bereich des Waldrandaufbaues sind Krautstreifen anzulegen. Durch die Anlage der Krautstreifen entlang des Waldrandaufbaues mit einer speziell auf die Boden- und Lichtverhältnisse abgestimmten Saatgutmischung wird eine Verbesserung der bestehenden Vernetzungsstrukturen erreicht und die Entwicklung des Arten- und Biotopschutzpotentials unterstützt. Es kann die HESA-Flor Wildblumenwiese M 450 oder eine gleichwertige Saatgutmischung mit mindestens 30 verschiedenen Kräuter- Wildblumenarten verwendet werden. Die Aussaatmenge darf 15 g/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Allgemein:**

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der, der Begründung beigefügten Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

## Pflanzschema für den Waldrandaufbau § 9 (1) 25a BauGB

### Pflanzschema für eine 7 - reihige Waldrandbepflanzung



### Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
B	Tilia cordata	-	Winterlinde
C	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
1	Rosa canina	-	Hundsrose
2	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
3	Prunus spinosa	-	Schlehe
4	Acer campestre	-	Feldahorn
5	Sambucus nigra	-	Holunder
6	Corylus avellana	-	Haselnuß
7	Cornus mas	-	Hartriegel
8	Carpinus betulus	-	Hainbuche
9	Prunus padus	-	Traubenkirsche

Abstand der Pflanzreihen = 1m; Pflanzabstand in der Reihe = 1m;  
Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

## Liste heimischer Gehölzarten

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

## 5.6 Flächenbilanzierung

### Flächenermittlung nach Planung:

Bruttobaulandfläche:	18,45 ha
Nettobaulandfläche GE 1	1,74 ha
Nettobaulandfläche GE 2	3,14 ha
Nettobaulandfläche GE 3	9,13 ha
Bebaubare Fläche GE 1-3 (NBF x 0,8):	11,21 ha
davon bereits versiegelt (Felke):	-3,10 ha
Verkehrsfläche:	0,80 ha
davon bereits versiegelt (Wege/Anschluß K75):	-0,27 ha
Öffentliche Grünflächen Planteil A	0,60 ha
Öffentliche Grünflächen Planteil B	2,85 ha
abgehende Waldfläche:	1,48 ha
<b>Fläche des Kompensationsbedarfes:</b>	<b>10,12 ha</b>

### Kompensation:

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen öff. Ziff. 1+2  
 0,60 ha x 1,5 0,90 ha

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen öff. Ziff. 3  
 2,85 ha x 1,50 4,28 ha

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen priv. Ziff. 1  
 Private Grünfläche mit Pflanzschema: 0,84 ha  
 1,46 ha x 1,50 1,26 ha

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen priv. Ziff. 2  
 (NBF-priv. GF)x 0,35 4,61 ha  
 (14,01 ha - 1,46 ha) x 0,35

Maßnahmen gem. landespflegerischen Festsetzungen priv. Ziff. 3+4  
 Waldrandaufbau und Krautstreifen 0,62 ha  
 0,62 ha x 1,75 1,09 ha

**Summe der Kompensationsfläche:** **13,60 ha**

**Überschusskompensation:** **3,48 ha**

Gemäß dem Ergebnis der vorangegangenen Bilanzierung ist der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen. Die Überschussflächen sollen dem Ökokonto der Gemeinde Sohren gutgeschrieben werden.



## 5.7 Verwendung von Erdaushub

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

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub im Plangebiet beträgt für die Erdarbeiten Straßenbau ca. 4.000 m<sup>3</sup>, die Hausanschlüsse Kanal und Wasser ca. 1.200 m<sup>3</sup>. Davon werden ca. 50 % im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut. Der überschüssige Erdaushub, sowie der Erdaushub aus privaten Baumaßnahmen kann auf öffentlichen Erdaushubdeponien verbracht werden.

## 6. Wasserver- und Entsorgung

### 6.1 Wasserversorgung

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

### 6.2 Entwässerung

Das geplante Gebiet wird über neu zu errichtende Misch- bzw. Schmutzwasserkanäle an die vorhandenen Anlagen der Verbandsgemeindewerke Kirchberg, in der Michael-Felke-Straße, sowie der Industriestraße, angeschlossen. Die Plangebietesfläche wurde bereits bei der Planung der unterliegenden Mischwasserleitung berücksichtigt, so dass hier ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Dies gilt auch für das vorhandenen Regenüberlaufbecken.

Die Ortslage wird über Mischsystem entwässert und ist an die Kläranlage Dill angeschlossen.

Das Plangebiet soll im modifizierten Mischsystem entwässert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer als Brauchwasser genutzt werden können. Dies wäre gleichzeitig ein Beitrag zum sparsameren Umgang mit Trinkwasser. Die Brauchwassernutzung ist dem zuständigen Gesundheitsamt und dem Träger der Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser anzuzeigen.

Die ansonsten anfallenden Niederschlagswässer werden durch Versickerungs- oder Retentionsmaßnahmen, nach ATV A 138, dezentral auf den Grundstücken bewirtschaftet oder versickert. Sollte die Speicherkapazität dieser Anlagen bedingt durch einen schlechten Durchlässigkeitswert des Bodens zu gering sein, werden die überschüssigen, nicht verwert- und versickerbaren Niederschlagswässer über Muldengräben und Pufferbecken dem Mischwasserkanal am Tiefpunkt des Plangebietes zugeführt. Sollten in diesem Zusammenhang wasserrechtliche Genehmigungen oder Erlaubnisse benötigt werden, so ist dies vom Abwasserbeseitigungspflichtigen vor Bau der Anlagen zu prüfen und falls notwendig diese zu beantragen.

## 7. Immissionssituation

### Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt direkt an eine klassifizierte Straße an.

In der Bereich der Ortslage verläuft die K 75 aus Richtung B 50 kommend, die K 73 in Richtung Niederweiler, sowie die B50 am nördlichen Ortsrand.

Der äußerste mit zur Wohnbebauung zulässig bebaubare Punkt des Plangebietes befindet sich in einem Abstand zur K 75 von ca. 300 m, zur K 73 von ca. 100 m und zur B50 von ca. 1,6 km.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 75 Sohren das folgende Ergebnis DTV 2000 4.547 Kfz/24 h davon anteilig 5 % Güterverkehr und 3 % Schwerverkehr.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die K 73 Sohren das folgende Ergebnis DTV 2000 2.523 Kfz/24 h davon anteilig 6 % Güterverkehr und 3 % Schwerverkehr.

Die Verkehrszählung 2000 ergab für die B 50 Sohren das folgende Ergebnis DTV 2000 6.642 Kfz/24 h davon anteilig 15 % Güterverkehr und 12 % Schwerverkehr. Da hier mit einer erheblichen Steigerung der Verkehrsbelastung zu rechnen ist wurde für die schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 die Verkehrsbelastung mit DTV 20.000 Kfz/24 h und den GV und SV Anteilen aus der BVZ 2000 angenommen.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe folgende Anlagen. Durch die klassifizierte Straßen ergab sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

### Landwirtschaft:

Es sind zur Zeit keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Umgebung des Plangebietes vorhanden.

### Sportstätten:

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich westlich angrenzend die Schießstandanlage des örtlichen Schützenvereines. Daher wurde im Geltungsbereich 2 kein betriebszugehöriges Wohnen zugelassen. Desgleichen gilt für das westlich an der K 75 gelegene Sportplatzgelände.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen der Schießstätte des Sohrener Schützenvereines wurde eine Schalltechnisches Gutachten durch das Schalltechnische Ingenieurbüro Pies erstellt. Laut Gutachten sind keinerlei Einschränkungen, sowohl für das Gewerbegebiet, als auch für den Betrieb der Schießstätte zu erwarten. Nachfolgend ist die Zusammenfassung der gutachterlichen Stellungnahme zitiert.

Auszug aus dem Gutachten vom 06.03.2007

## **„Zusammenfassung**

*Die Ortsgemeinde Sohren beabsichtigt am südlichen Ortsrand, im Bereich des ehemaligen Felkegeländes ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ Plan Teil I erstellt werden. Im unmittelbaren Nahbereich tangiert an das Plangebiet die Schießstandanlage der Schützengesellschaft Falke Sohren 1962 e. V. an. Aufgrund der Nähe der Anlage soll anhand von Geräuschmessungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes die Höhe der Geräuschimmissionen ermittelt und nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ TA Lärm beurteilt werden.*

*Die Messungen erfolgten an den ungünstigsten Immissionspunkten, am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes, im Nahbereich des Zielhauses der 100 m – Anlage. An den gewählten Messpunkten sind die höchsten Schießgeräuschimmissionen zu erwarten, da diese in etwa in Schussrichtung der offenen 50 m – Anlage sich befanden.*

*Im übrigen Plangebiet treten niedrigere Geräuschimmissionen auf. Unter der Annahme, dass an stark besuchten Tagen alle Schießanlagen im maximalen Bereich gleichzeitig genutzt werden, ist festzustellen, dass der Tagesimmissionswert eines Gewerbegebietes sicher eingehalten wird. Die Unterschreitungen liegen bei Trainingsveranstaltungen 9 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert und sind daher im Sinne der TA Lärm als nicht relevant zu bezeichnen. Auch unter Wettkampfbedingungen und extremer Nutzungssituation (auch hier Wettkämpfe auf allen Anlagen gleichzeitig) wird der Tagesimmissionsrichtwert eines Gewerbegebietes um 4 dB(A) unterschritten. Diese Veranstaltungen finden in der Regel samstags und sonntags statt. Unter realen Schießbedingungen (kein Extremansatz) ist davon auszugehen, dass auch an den ungünstigen Immissionspunkten der Tagesimmissionsrichtwert eines Mischgebietes von 60 dB(A) eingehalten wird. Daher bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die Ausweisung des Plangebietes keine Bedenken.“*

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	B 50 Sohren		
Immissionsort:	Gewerbegebiet "Auf der Eisenkaul"		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	20000 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV: 15,0%	Anteil SV:	12,0%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW: 120 km/h	LKW: 80 km/h	
Entfernung s:	1600 m	Gefälle: 0%	
Höhen:	h <sub>ge</sub> : 0,5 m	h <sub>gi</sub> : 3,95 m	
	h <sub>m</sub> : 2,23 m		
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags: 1150 Kfz/h	nachts: 200 Kfz/h	
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags: 12,08%	nachts: 23,66%	
Mittelungspegel L <sub>m</sub> (25):	tags: 70,9 dB(A)	nachts: 64,99 dB(A)	
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D <sub>v</sub> :			
	tags: 1,36 dB(A)	nachts: 1,08 dB(A)	
Korrektur D <sub>stro</sub> für unterschiedliche Straßenoberflächen:			-5,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D <sub>stg</sub> :			0 dB(A)
Emissionspegel L <sub>m,e</sub> :	tags: 67,26 dB(A)	nachts: 61,07 dB(A)	
Pegeländerung D <sub>s</sub> :			-27,11 dB(A)
Pegeländerung D <sub>bm</sub> :			-4,78 dB(A)
Beurteilungspegel L <sub>r</sub> :	tags: 35,37 dB(A)	nachts: 29,18 dB(A)	
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Gewerbe-Gebiet		
	tags: 69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)	

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

## Anlage 2

Verfahren:	"lange, gerade" Fahrstreifen		
Emissionsort:	K75 Sohren		
Immissionsort:	Gewerbegebiet "Auf der Eisenkaul"		
Klassifizierte Straße:			
Verkehrsbelastung DTV:	4547 Kfz/24h	aus Verkehrszählung:	2000
	Anteil GV:	5,0%	Anteil SV: 3,0%
Zul. Höchstgeschwindigkeit:	PKW:	50 km/h	LKW: 50 km/h
Entfernung s:		300 m	Gefälle: 6,0%
Höhen:	h <sub>ge</sub> :	1 m	h <sub>gi</sub> : 3,95 m
	h <sub>m</sub> :	2,48 m	
Maßgebende Verkehrsstärke M	tags:	261 Kfz/h	nachts: 45 Kfz/h
Maßgebende Lkw-Anteile p:	tags:	4,01%	nachts: 7,82%
Mittelungspegel L <sub>m</sub> (25):	tags:	62,7 dB(A)	nachts: 55,98 dB(A)
Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit D <sub>v</sub> :			
	tags:	1,36 dB(A)	nachts: 1,08 dB(A)
Korrektur D <sub>stro</sub> für unterschiedliche Straßenoberflächen:			-2,00 dB(A)
Zuschlag für Steigung und Gefälle über 5 %, D <sub>stg</sub> :			0,6 dB(A)
Emissionspegel L <sub>m,e</sub> :	tags:	62,66 dB(A)	nachts: 55,66 dB(A)
Pegeländerung D <sub>s</sub> :			-11,38 dB(A)
Pegeländerung D <sub>bm</sub> :			-4,64 dB(A)
Beurteilungspegel L <sub>r</sub> :	tags:	46,64 dB(A)	nachts: 39,64 dB(A)
Immissionsgrenzwert:	Gebietscharakter: Gewerbe-Gebiet		
	tags:	69,00 dB(A)	nachts: 59,00 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

## Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

## Anlage 3

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: K73 Sohren

Immissionsort: Gewerbegebiet "Auf der Eisenkaul"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV: **2523** Kfz/24h aus Verkehrszählung: 2000  
 Anteil GV: **6,0%** Anteil SV: **3,0%**

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

Entfernung s: **100 m** Gefälle: **6,0%**

Höhen:  $h_{ge}$ : **1 m**  $h_{gi}$ : **3,95 m**  
 $h_m$ : **2,48 m**

Maßgebende Verkehrsstärke M tags: **145 Kfz/h** nachts: **25 Kfz/h**

Maßgebende Lkw-Anteile p: tags: **4,82%** nachts: **9,4%**

Mittelungspegel  $L_m$  (25): tags: **60,36 dB(A)** nachts: **53,76 dB(A)**

Korrektur für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeit  $D_v$ :

tags: **1,36 dB(A)** nachts: **1,08 dB(A)**

Korrektur  $D_{stro}$  für unterschiedliche Straßenoberflächen: **-2,00 dB(A)**

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

Emissionspegel  $L_{m,e}$ : tags: **60,32 dB(A)** nachts: **53,44 dB(A)**

Pegeländerung  $D_s$ : **-5,1 dB(A)**

Pegeländerung  $D_{bm}$ : **-4,12 dB(A)**

Beurteilungspegel  $L_r$ : tags: **51,10 dB(A)** nachts: **44,22 dB(A)**

Immissionsgrenzwert: Gebietscharakter: Gewerbe-Gebiet  
 tags: **69,00 dB(A)** nachts: **59,00 dB(A)**

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

## 8. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Nettobaulandfläche beträgt ca. 140.142 m<sup>2</sup>.

Für befestigte Verkehrsflächen sind ca. 7.969 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es sind Grünflächen von ca. 35.324 m<sup>2</sup> Größe eingepplant.

Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 184.510 m<sup>2</sup>.

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

**ca. 1.800.000,00 €**

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 11.05.07

.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Sohren

Sohren, den .....

.....  
Gewehr, Ortsbürgermeister