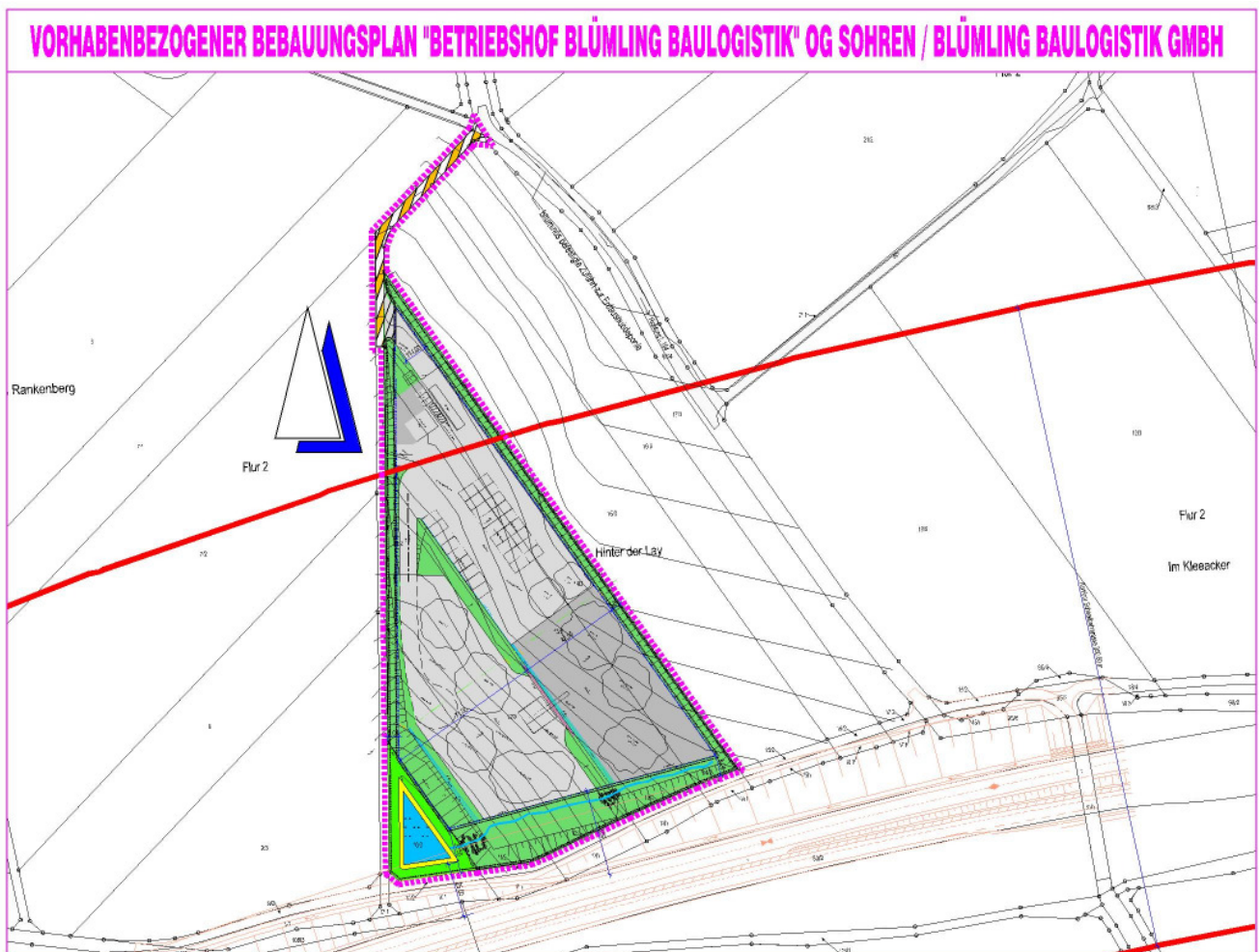


ORTSGEMEINDE SOHREN
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung und Umweltbericht
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Betriebshof Blümling Baulogistik“



Fassung
für das 3. Beteiligungsverfahren nach § 3 (2), § 4 (2) und § 4a (3) 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 Simmern

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung – Ziele des Umweltschutzes

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3 Nullvariante

3.4 Geplante Umweltmaßnahmen

3.5 Planungsalternativen

3.6 Zusätzliche Angaben / Monitoring

4. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (Fachbeitrag Naturschutz)

4.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

4.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

4.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

4.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung

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

5.8 Immissionssituation

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

6.2 Abwasserbeseitigung

7. Kosten

1. Aufgabenstellung

In Ortsgemeinde Sohren besteht Erweiterungsbedarf an gewerblich zu nutzenden Flächen für das ortsansässige Unternehmen des Vorhabenträgers. Dieser beabsichtigt Lagerflächen für sein bestehendes Baulogistikunternehmen zu schaffen. Derzeit wird der Flächenbedarf für Schüttgüter und Abbruchfraktionen des Betriebes in der Nähe des Betriebssitzes, Industriestraße in Sohren, gedeckt, da in diesem Bereich jedoch auch betriebszugehöriges Wohnen zulässig ist, entstehen durch die Emissionen der Baustoffaufbereitung Konflikte, des Weiteren ist die zur Verfügung stehende Fläche nicht mehr ausreichend. Bei der Standortwahl wurden berücksichtigt, dass durch die Schall- und Staubemissionen der Baustoffaufbereitung keine Nachteile für die Bevölkerung entstehen und durch die Nähe zum Betriebssitz die vorhandenen wohnortnahen Arbeitsplätze des Betriebes gesichert sind. Um dem Baulogistikunternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Lage des Baugebietes wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel des geplanten Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer ca. 2,38 ha großen Fläche nördlich der B 50, zur Lagerung und Aufbereitung von Baustoffen und Baureststoffen zur städtebaulichen Ordnung und zur Arrondierung der gesamten räumlichen Situation. Dabei werden die vorhandenen Landschaftsstrukturen berücksichtigt und verbessert.

2. Situationsbeschreibung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, dem Bedürfnis des Investors angepasst, ein gewerblich genutzte Baulandflächen auszuweisen, um die im Plan dargestellten Lagerflächen mit den erforderlichen Nebenanlagen zu errichten.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Die ca. 2,38 ha große geplante Baulandfläche befindet sich nördlich der Ortslage von Sohren und ist durch die 4-streifig ausgebaute B 50 von der Bebauung abgetrennt. Die geplante Fläche des „Betriebshof Blümling Baulogistik“ liegt ca. 570 m von der nächsten Wohnbebauung der Ortslage entfernt in einer Hangfläche. Die nähere Umgebung des „Betriebshofs Blümling Baulogistik“ ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. In ca. 150 m Entfernung befindet sich westlich die Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück Kreises.

Die Baulandfläche liegt in der Gemarkung Sohren, Flur 2, sie umfasst die folgenden Flurstücke:

Flur 2: 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3 und 91/2 (Fahrweg) teilweise

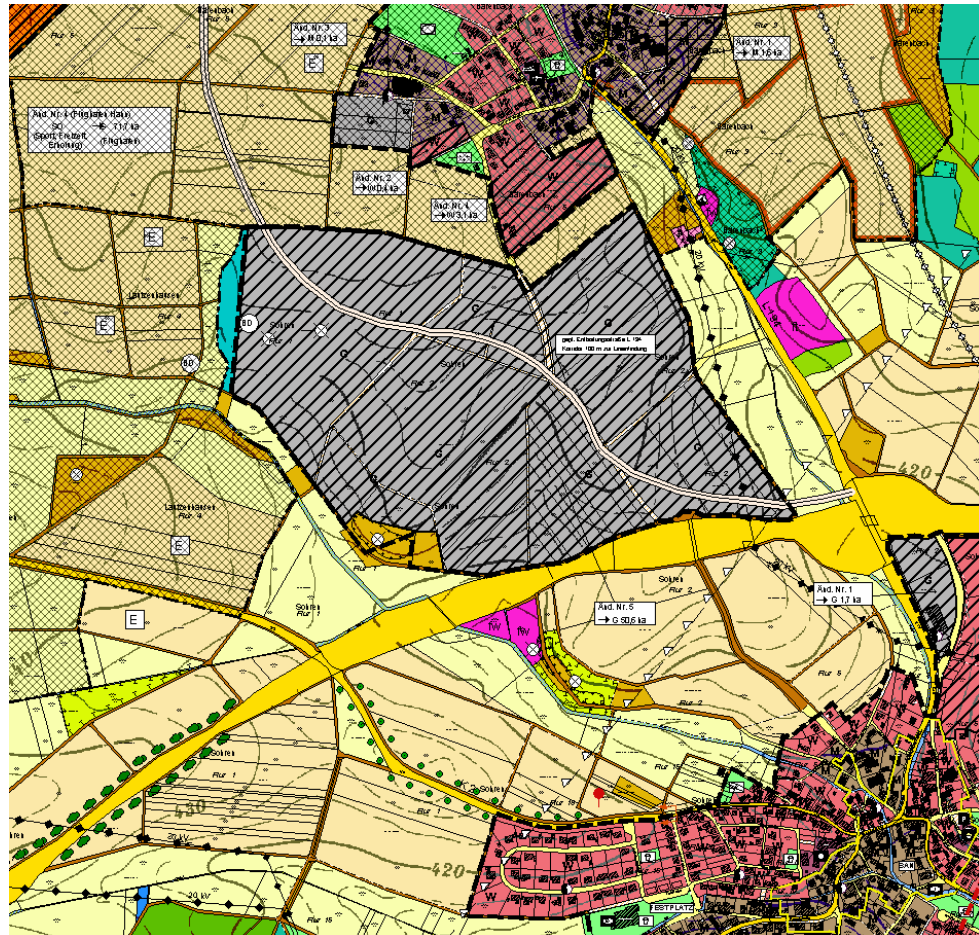
Die Größe des gesamten Bebauungsplans beträgt ca. 2,38 ha. Innerhalb der Plangebietesfläche sind Ausgleichsfläche für den Eingriff ca. 0,59 ha an privaten Grünflächen ausgewiesen, ferner werden ca. 0,05 ha als Verkehrsfläche für die Zufahrt zum Plangebiet festgesetzt. Als reine Baufläche verbleiben ca. 1,74 ha.

Die Flächen befinden sich, außer dem Fahrweg 91/2, im Eigentum des Vorhabenträgers.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg sind die Baulandflächen als gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1, Abs.1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betriebshof Blümling Baulogistik“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung – Ziele des Umweltschutzes

Der geplante Bereich befindet sich wie bereits beschrieben nördlich von der Ortslage Sohren. Das Plangebiet und seiner angrenzende Umgebung werden intensiv landwirtschaftlich für den Ackerbau genutzt.

Im nachfolgenden Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung für das geplante Gewerbegebiet dargestellt. Die auf das Gebiet bezogenen relevanten Schutzgüter werden erläutert und bewertet

Der zum Bebauungsplan erarbeitete integrierte Fachplan Naturschutz basiert auf den Inhalten und Ergebnissen der Umweltprüfung und stellt die notwendigen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft dar.

Die übergeordneten Ziele des Umweltschutzes sind in verschiedenen Gesetzen wiedergegeben

Bundesnaturschutzgesetz § 1

Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen, in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und –räume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft, auf Dauer gesichert ist.

Bundesbodengesetz §1

Nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und die Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Baugesetzbuch § 1

Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung ist zu gewährleisten. Eine menschwürdige Umwelt ist zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.

Wasserhaushaltsgesetz/Landeswassergesetz § 1

Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen des Einzelnen dienen.

Bundesimmissionsschutzgesetz:

Zweck des Gesetzes ist es, Menschen, Tiere, Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild, dem Boden- und den Wasserhaushalt minimiert bzw. ausgeglichen.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die allgemein gültigen "Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege" sind im Bundesnaturschutzgesetz benannt. Sie können als Leitbild für die landespflegerischen Zielvorstellungen bei der Eingriffsregelung herangezogen werden.

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

Landschaftsbild / Erholung

"Leitziel für das Landschaftsbild ist die Erhaltung / Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht werden." (Zitat aus : Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Wie bereits dargelegt, soll das geplante Vorhaben auf einer nach Süden geneigten Hangfläche nördlich der B 50, in der Nähe der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück Kreises verwirklicht werden. Die umgebenden Flächen werden ackerbaulich genutzt.

Bewertung: Durch die Lage des Planbereiches in der freien Feldflur handelt es sich durch die Nutzung um einen Bereich der antropogen beeinflusst ist. Auf Grund dieser Strukturierung des Planbereiches ist von einer *geringen* Wirkung für das Landschaftsbild und für das Erholungspotential des Landschaftsraumes auszugehen.

Entwicklungspotential: Durch landschaftliche Einbindung mittels einer 5-reihig heckenartigen Bepflanzung um das gesamte Plangebiet werden Verbesserungen für das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung erreicht.

Arten- und Biotopschutz

Die Zielvorgaben für den Arten- und Biotopschutz sind in den Naturschutzgesetzen 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." (Zitat aus: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht; Rheinland-Pfalz; Landschaftsplanung Speicher; Oppenheim 1992)

Beschreibung: Die Planung beansprucht eine landwirtschaftlich genutzte Ackerbaufläche, Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung: Auf Grund der vorhandenen Strukturen und der Ergebnisse der Biotopkartierung wird für den Planbereich eine *geringe* Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential erreicht.

Entwicklungspotential: Durch die geplanten Maßnahmen, mit den festgesetzten Bepflanzungen erfolgt eine Stärkung der Vernetzungsfunktionen die sich positiv auf den gesamten Planungsraum auswirken wird.

3.3 Nullvariante

Bei der Nullvariante bleibt der jetzige Zustand unverändert. Bei einem unwahrscheinlichen Fall, das die Fläche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird würde sich eine Sukzessionsfläche als Wiesenbrache entwickeln.

3.4 Geplante Umweltmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahmen sind die nach den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Gesamtkomplexes zu benennen.

Die landespflegerischen Maßnahmen sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft zeitnah auszugleichen in der Pflanzperiode nach Maßnahmenbeginn durchzuführen.

3.5 Planungsalternativen

Für die Entwicklung des vorhandenen gewerblichen Betriebes im Bereich des Betriebsitzes besteht keine Möglichkeiten, des weiteren gibt es in der Ortsgemeinde Sohren auf der Flächennutzungsplanebene als auch auf der Bebauungsplanebene keine Alternative.

3.6 Zusätzliche Angaben / Monitoring

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist alle 2 Jahre eine Überprüfung des Zustandes des Plangebietes und der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Hierbei soll festgestellt werden ob einerseits die ökologischen Maßnahmen ihre Wirkung Bedeutung erlangen.

4. Fachbeitrag Naturschutz

4.1 Eingriffsregelung Natura 2000 Gebiete

Gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes stellt die geplante Maßnahme einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da mit der Maßnahme ist eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung der Grundfläche verbunden ist und der Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Nach § 15 des Landesnaturschutzgesetzes 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.

4.2 Beschreibung des Ist - Zustandes

Das Plangebiet befindet sich nördlich in einem Abstand von ca. 50 m zur 4-streifigen B 50 auf einer geneigten bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerlandfläche. Visuell betrachtet handelt es sich um eine nach Süden geneigte Fläche, in sonnenexponierter Lage. Die gesamte Fläche ist durch die räumlichen Gegebenheiten deutlich abgegrenzt.

4.3 Standortbedingungen / Grundlagenermittlung / Bestandsermittlung

Naturräumliche Einheit: Kirchberg Hochflächenrand

Der ca. 10 km breite, sich in Nordost-Südwest-Richtung erstreckende Landschaftsraum bildet den Scheitel der Hunsrückhochfläche, der sich zur Simmerner Mulde bzw. zum südwestlichen Moselhunsrück allmählich absenkt. Die Quellmulden und Talräume sind landwirtschaftlich genutzt, wobei die überwiegenden ackerbaulichen Flächen in den feuchten Quellmulden von Grünland abgelöst werden. Die Riedelflächen sind bewaldet, wobei Nadelforste (meist Fichtenforste) das Waldbild bestimmen. Im Umfeld des Flughafens haben größere Siedlungserweiterungen und die Anlage von Industrie- und Gewerbeflächen zur Inanspruchnahme der Ortsrandlagen und zur Veränderung des Siedlungscharakters geführt.

Heutige potenzielle natürliche Vegetation: Auf den Hochflächenriedeln ist die HPNV vom Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald geprägt. In den zahlreichen Bachtälern ist der an feuchtere Standorte gebundene Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald und der Erlen-Eschenwald vorherrschend.

Planung vernetzter Biotopsysteme:

Bestand: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Ackerflächen mittlerer Standorte

Ziel: Landwirtschaftliche Nutzfläche, Erhalt und Entwicklung von Wiesen und Weiden

Geologischer Aufbau: Die bodenbildende Gesteinsart, der vorherrschende Hunsrückschiefer bildete im Pleistozän die vorhandenen Braunerden und Parabraunerden als Verwitterungsböden aus. Die Böden sind im Allgemeinen als flachgründig zu bezeichnen. Lediglich in den Talauen bildeten sich mächtigere tonige – lettige Bodenprofile aus.

Oberflächengestalt: 430 m – 445 m über NN

Wasserkreislauf: Im Plangebiet bildet der Otterbach gefällemäßig den Hauptvorfluter.

Bioklimatische Verhältnisse: Der Planbereich besteht aus ortsnahen landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche im Bereich einer flachen Talmulde. Auf Grund der Flächengröße handelt es sich nicht um einen klimahygienischen Ausgleichsraum (3 km²). Die Talau des Otterbaches stellt einen wichtigen Kaltluftabflussleiter dar. Der Luftaustausch zwischen dem Belastungsraum der Ortslage und den frischluftproduzierenden Flächen wird durch die Talmulde des Otterbaches begünstigt.

Pflanzen- und Tierwelt: Im Plangebiet sind Acker- und Wiesengesellschaften (Arrhenatheretum) in extensiver und intensiver Nutzungsform, als lineare Strukturen entlang der jetzigen Flurwege, anzutreffen. Die durch die Planung direkt in Anspruch genommene Ackerlandfläche weist keine besonderen Pflanzenbestände auf. Insgesamt ist die Artenzusammensetzung des Plangebietes von einer einheitlichen, homogenen Nutzungsstruktur, auf Grund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung, geprägt. Detaillierte tierökologische Untersuchungen wurden im Rahmen der Planungsarbeiten nicht durchgeführt. Während der Bestandsaufnahme wurden im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung Grünfink, Blaumeise, Amsel, Kohlmeise, Feld- Haussperling und die Elster beobachtet. Diese Tierarten weisen alle eine breite Lebensraumamplitude auf, bevorzugen sowohl Siedlungsbereiche und das umgebende Offenland, wobei Gehölzbestände in Offenlandbereichen eine wesentliche Rolle spielen.

Geschützte oder wertvolle Biotope: Gesetzlich geschützte Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete: Schutzgebiete und –objekte gemäß dem Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden

Landschaftsbild: Der für die Planung vorgesehene Bereich stellt eine geneigte Fläche dar. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich durch die 4-streifige B 50 und von der Talau des Otterbaches geprägt.

4.4 Bewertung der durch die Planung betroffenen Potentiale

Wurde bereits im Umweltbericht vorgenommen.

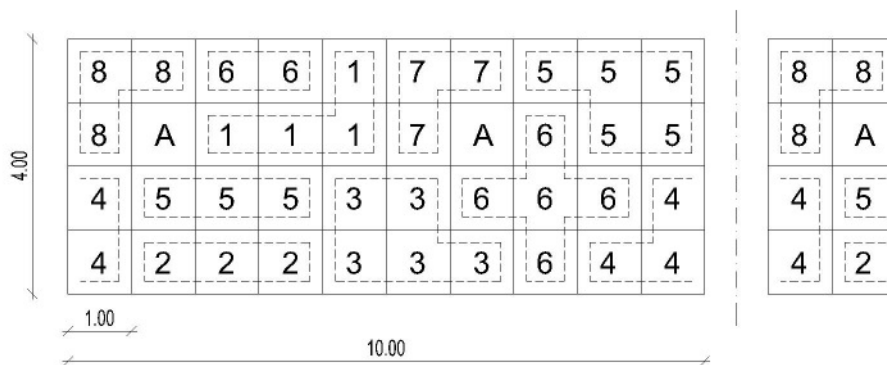
4.5 Beschreibung der geplanten landespflegerischen Maßnahmen / Detailplanung

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

Anlage von randlichen Eingrünungen nach dem festgesetzten Pflanzschema im dargestellten Bereich

- zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Planobjektes in das Landschaftsbild,
- zur Bereicherung des Naturhaushaltes (Vernetzungsfunktion) und
- zur Förderung und Unterstützung der klimatischen Wirkung.

Die dargestellte heckenartige Bepflanzung wird analog dem folgenden Pflanzschemata durchgeführt und mit wechselnden Breiten angelegt.



Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
2	Rosa canina	-	Hundsrose
3	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
4	Sambucus nigra	-	Holunder
5	Acer campestre	-	Feldahorn
6	Cornus mas	-	Hartriegel
7	Corylus avellana	-	Haselnuß
8	Prunus spinosa	-	Schlehe

Abstand der Pflanzreihen = 1 m; Pflanzabstand in der Reihe = 1 m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Anstelle des Spitzahorn (A) oder der Hainbuche (1) könnte auch ein Wildobstbaum (Vogelkirsche - Prunus avium; Holzbirne - Pyrus pyraster oder P. communis; Holzapfel - Malus sylvestris, Mehlbeere - Sorbus aria; Speierling - Sorbus domestica; etc.) gesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, der südöstlichen und südwestlichen Ecke des Pflanzgürtels ist jeweils eine Baumgruppe (5 Stück) mit einzelstehenden Gehölzen zu pflanzen. Die Sortierung dieser Gehölze sollte einen Stammumfang von 10-12 cm aufweisen.

Allgemein:

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der folgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

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	-	Steileiche
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. Planinhalte

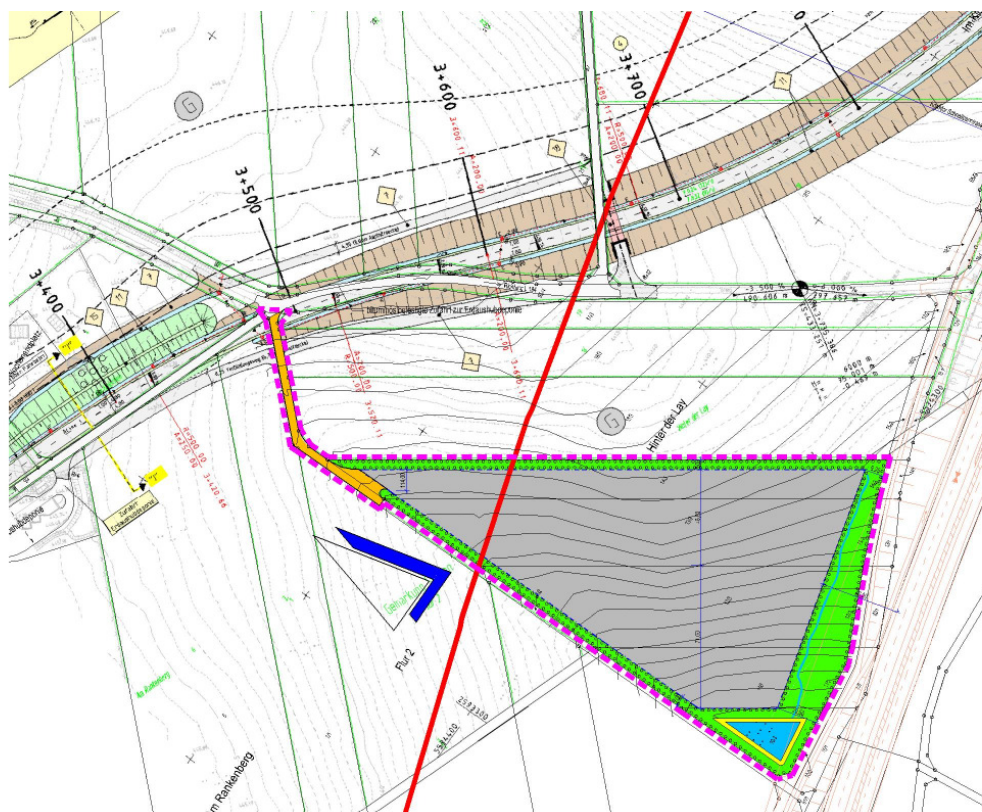
5.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Wie bereits erwähnt, besteht in der Ortsgemeinde Sohren Erweiterungsbedarf an Gewerblicher Fläche für einen bestehenden ortsansässigen Baulogistikbetrieb. Begünstigt wird die Nachfrage durch wachsenden Bedarf in der Ortskernsanierung und die damit zusammenhängende gute wirtschaftliche Entwicklung des Betriebes, der gerade im Bereich der Verbandsgemeinde Kirchberg tätig ist. Ziel dieser Planung ist es das Plangebiet an das Landschaftsbild angepasst zu entwickeln.

5.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die L 194 und die vorhandene Zufahrt der Erdaushubdeponie des Rhein-Hunsrück Kreises, diese ist bereits Schwerverkehr tauglich ausgebaut. Der Bereich Zufahrt Erdaushubdeponie bis in das Plangebiet wird ebenfalls schwerlasttauglich bituminös befestigt. Diesbezüglich wird der Vorhabenträger ein Nutzungsrecht für diesen Wirtschaftsweg bei der Ortsgemeinde beantragen. Mit der Ortsgemeinde Sohren, sowie der RHE wird eine vertragliche Regelung zur Unterhaltungspflicht, für die Zufahrt zur Erdaushubdeponie, auf Dauer der Nutzung abgeschlossen. Der Vorhabenträger wird vor Beginn der Baumaßnahme beim LBM eine Sondernutzungserlaubnis für die Nutzung des Knotenpunktes L 194 / Zufahrt Erdaushubdeponie schriftlich beantragen.

Die Planungen zum Neubau der L 194, Ortsumgehung Bärenbach, grenzen nördlich an das Plangebiet. Es entsteht keine Konfliktsituation. Die Zufahrt zum Plangebiet kann auch beim Ausbau der L 194 weiterhin von, der dann in südlicher Richtung verschobenen Zufahrt zur Erdaushubdeponie erfolgen. Siehe folgender Planausschnitt.



Zur Abgrenzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen und als Ausgleichsfläche wird um das Plangebiet ein Grünstreifen angelegt.

5.3 Bauliche Nutzung

Die bebaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgelegt.

Konkret werden als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet die folgenden Festsetzungen getroffen:

Im Geltungsbereich sind:

Als Hauptnutzung Anlagen zur Baustoffaufbereitung, Lagerflächen oder bauliche Anlagen für Baustoffe, Baureststoffe (Belastung gem. LAGA-TR bis einschließlich Z 2), Schüttgüter und Recyclingmaterial (Belastung gem. LAGA-TR bis einschließlich Z 2) zulässig.

Die vor beschriebene Abkürzung LAGA-TR bedeutet "Länderarbeitsgemeinschaft Abfall", technische Regeln "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Überarbeitung Endfassung vom 06.11.2003".

Als Nebenanlagen können Waagen, Stellplätze und bauliche Anlagen für Geräte, Maschinen und Fahrzeuge, sowie Personal- und Betriebsgebäude errichtet werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich der Vorhabenbeschreibung sind ergänzend heranzuziehen.

Um die beplanten Flächen, wie in der Vorhabenbeschreibung dargestellt zu Nutzen muss das vorhandene Urgelände reguliert werden. Die Darstellung der angedachten Böschungen ist im Vorhabenplan eingearbeitet, ebenso liegt der Vorhabenbeschreibung ein Geländeschnitt anbei. Zur Regulierung des Geländes werden ca. 25 % Fremdmassen benötigt.

TEMPORÄRE NUTZUNG IM PLANGEBIET (§ 9 (2) Satz 1 Ziff. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich größtenteils in der Freihaltezone, für die im LEP IV festgesetzte Schnellbahntrasse zum Flughafen Frankfurt-Hahn.

Das Baurecht innerhalb des Plangebietes ist bis zum Baubeginn der Schnellbahntrasse befristet.

Der Vorhabenträger ist verpflichtet sämtliche baulichen Maßnahmen und Veränderungen an der Geländestruktur bei Umsetzung der Schnellbahntrasse zurück zu bauen.

5.4 Landespflegerische Zielvorstellung

Nach § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes ist es notwendig, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist zu beseitigen oder auszugleichen. Das Aufzeigen entsprechender Lösungsansätze ergibt sich ebenfalls aus § 15 Bundesnaturschutzgesetz für die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung.

5.4.1 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 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.

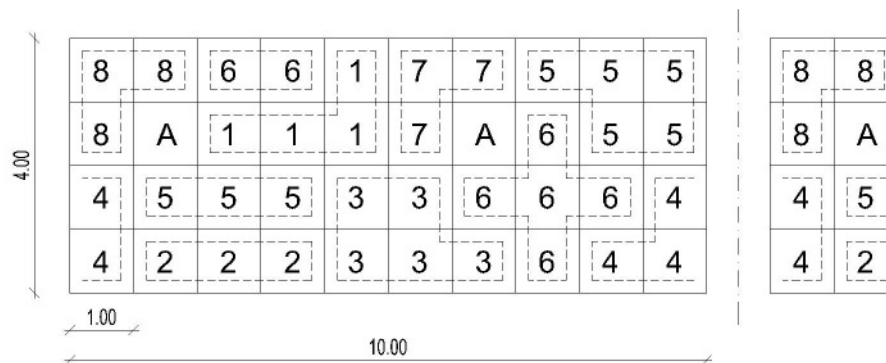
5.5 Landespflegerische Festsetzungen

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

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

Innerhalb der für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen, (Symbol 000000) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zur landschaftlichen Einbindung eine 4,0 m -7,5 m Meter breite heckenartige Bepflanzung nach dem folgenden Pflanzschema vorzusehen.

Pflanzschema für eine 4-reihige heckenartige Bepflanzung



Gehölze des Pflanzschemas

A	Acer platanoides	-	Spitzahorn
1	Carpinus betulus	-	Hainbuche
2	Rosa canina	-	Hundsrose
3	Crataegus monogyna	-	Weißdorn
4	Sambucus nigra	-	Holunder
5	Acer campestre	-	Feldahorn
6	Cornus mas	-	Hartriegel
7	Corylus avellana	-	Haselnuß
8	Prunus spinosa	-	Schlehe

Abstand der Pflanzreihen = 1 m; Pflanzabstand in der Reihe = 1 m;

Pflanzung der Gehölze erfolgt in Gruppen von 3 - 5 Stück der gleichen Pflanzenart

Anstelle des Spitzahorn (A) oder der Hainbuche (1) könnte auch ein Wildobstbaum (Vogelkirsche - Prunus avium; Holzbirne - Pyrus pyraster oder P. communis; Holz-

apfel - Malus sylvestris, Mehlbeere - Sorbus aria; Speierling - Sorbus domestica; etc.) gesetzt werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes, der südöstlichen und südwestlichen Ecke des Pflanzgürtels ist jeweils eine Baumgruppe (5 Stück) mit einzelstehenden Gehölzen zu pflanzen. Die Sortierung dieser Gehölze sollte einen Stammumfang von 10-12 cm aufweisen.

Allgemein:

Es sollen ausschließlich heimische Laubholzarten aus der folgenden Liste mit der genannten Pflanzensortierung verwendet werden.

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	-	Steileiche
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:		2,38 ha
Bebaubare Fläche	1,74 x 0,50	0,87 ha

Verkehrsfläche:	0,05 ha
Landschaftliche Einbindung:	0,59 ha
Fläche des Kompensationsbedarfes:	0,92 ha

Kompensation:

Maßnahmen gemäß den landespflegerischen Festsetzungen

Landschaftliche Einbindung, Ziffer 1:

$$0,59 \text{ ha} \times 1,75 = 1,03 \text{ ha}$$

Gesamtsumme = 1,03ha

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

5.7 Verwendung von Erdaushub

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

Der voraussichtlich anfallende Erdaushub wird voraussichtlich im Bereich des Plangebietes wieder eingebaut.

5.8 Immissionssituation

Strassenverkehr:

Das Plangebiet schließt befindet sich unmittelbarer Nähe zur B 50 zwischen Sohren und Büchenbeuren im Bereich der freien Strecke.

Das Plangebiet die Entfernung zur klassifizierten Straße, B 50, beträgt ca. 40 m. Im Plangebiet ist keine Wohnnutzung zulässig, so dass durch die das Plangebiet tangierende Straße keine Überschreitung der zulässigen Immissionspegel innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind.

Die Bundesverkehrszählung 2005 ergab für den Prognosehorizont 2025 DTV 976 Kfz/24 h, der GV-Anteil beträgt 59 Kfz/24 h, der SV-Anteil beträgt 59 Kfz/24 h.

Ausgehend von diesen Werten wurde eine Schalltechnische Berechnung gem. RLS 90 vorgenommen, siehe Anlage. Durch die das Plangebiet tangierende Straße ergaben sich keine Überschreitungen der zulässigen Immissionspegel.

Gewerbe:

Die bebaubaren Flächen des Plangebietes besitzen den Charakter eines Gewerbegebietes. Zwischen der Gewerbefläche und der südlich angrenzenden Ortslage Sohren von ca. 570 m, zur nördlich angrenzenden Ortslage Bärenbach ca. 500 m und zum ebenfalls nördlich gelegenen Wohnhaus "Schildgen" ca. 370 m. Aufgrund des großen Abstandes zu den Gebäuden der Ortslage, sowie im Falle von Sohren durch die dazwischen befindliche B 50 sind künftig keine Nachteiligen Auswirkungen auf die Ortslagen zu erwarten.

Schalltechnische Berechnung nach RLS 90

Anlage 1

Verfahren: "lange, gerade" Fahrstreifen

Emissionsort: B 50 Sohren

Immissionsort: Gewerbegebiet "Betriebshof Blümling Baulogistik"

Klassifizierte Straße:

Verkehrsbelastung DTV: 26000 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: 40 m Gefälle: 0 %

Höhen: h_{ge} : 0,5 m h_{gi} : 3,95 m
 h_m : 2,23 m

Maßgebende Verkehrsstärke M tags: 1495 Kfz/h nachts: 260 Kfz/h

Maßgebende Lkw-Anteile p: tags: 12,08 % nachts: 23,66 %

Mittelungspegel L_m (25): tags: 72,04 dB(A) nachts: 66,13 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: -5,00 dB(A)

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

Emissionspegel $L_{m,e}$: tags: 68,4 dB(A) nachts: 62,21 dB(A)

Pegelländerung D_s : -0,61 dB(A)

Pegelländerung D_{bm} : -2,83 dB(A)

Beurteilungspegel L_r : tags: 64,96 dB(A) nachts: 58,77 dB(A)

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

Die Immissionsgrenzwerte werden nicht überschritten.

6. Wasserver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung nicht erforderlich.

6.2 Abwasserbeseitigung

Entwässerung:

Bedingt durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist ein Anschluss an des Plangebietes an das öffentliche Entwässerungsnetz nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird am westlichen Randbereich des Plangebietes auf dem Flurstück 10/3 versickert. Der Vorhabenträger wird ferner die vom LBM Bad Kreuznach geforderte Abstimmung, des innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone gelegenen Muldengrabens und der zugehörigen Grünflächen, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abstimmen. Die neu anzulegenden Mulden und Versickerungsflächen werden einen Abstand von 25 m zum äußeren Fahrbahnrand der B50 nicht unterschreiten. Niederschlagswasser aus Bereichen in denen Material der Zuordnung einschließlich LAGA-TR Z 2 gelagert wird, darf nicht der Versickerung zugeführt werden. Diese Niederschlagswässer sind getrennt zu fassen und entsprechend zu entsorgen, bzw. ist durch Abdeckung des Z 2 - Material die Entstehung zu vermeiden. Die detaillierte Darstellung der Entwässerung ist im Genehmigungsverfahren durch den Vorhabenträger, einschließlich der evtl. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung der Versickerungsanlage, zu erbringen.

Die Nebenanlagen wie Stellplätze und Zufahrten werden mit versickerungsfähigem Material befestigt, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

7. Kosten

Die Baulandfläche des geplanten Baugebietes wird mit dem Gebietscharakter eines in der Nutzung eingeschränkten Gewerbegebietes ausgewiesen. Die bebaubare Grundstücksfläche beträgt ca. 17.424 m². Die Verkehrsfläche zur Erschließung beträgt ca. 520 m².

Es sind Grünflächen von ca. 5.900 m² Größe innerhalb des Plangebietes eingeplant. Die Bruttobaulandfläche beträgt ca. 23.844 m².

Die Erschließungskosten betragen ca. 25.000,00 €.

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

Kirchberg, den

.....
Unterschrift

Ortsgemeinde Sohren

Sohren, den

.....
Bongart, Ortsbürgermeister