



**BEBAUUNGSPLAN**  
**'AN DER DONNERSBERGSTRASSE,**  
**3. ÄNDERUNG`**  
**Ortsgemeinde Ober-Flörsheim**

Fassung gemäß Satzungsbeschluss vom 20.04.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 25.04.2023



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>5</b>
2.1	Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB .....	5
2.2	Aufstellungsbeschluss .....	5
2.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	7
4.1.1	Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe) .....	7
4.1.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.1.3	Bebauungsplanung.....	8
4.2	Schutzgebiete und -objekte .....	9
4.3	Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen.....	10
4.4	Baugrund / Boden .....	10
4.5	Schutz vor Außengebietswasser .....	10
<b>5</b>	<b>Begründung der Änderungen der Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>13</b>
7.1	Abschichtung auf potentielle Vorkommen der gelisteten Arten (TK 25).....	14
7.2	Potenzieller Bestand und Betroffenheit.....	15
<b>8</b>	<b>Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....</b>	<b>15</b>
8.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	16
8.2	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) .....	17
8.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	17
8.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....	17
8.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) .....	17
8.6	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).....	17
8.7	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) .....	17

8.8	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) .....	17
8.9	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....	18
8.10	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB) .....	18
8.11	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	18
<b>9</b>	<b>Umsetzung der Planung .....</b>	<b>19</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereiches im Raum .....	4
Abbildung 2:	Digitales Orthofoto mit Lage des Geltungsbereiches .....	6
Abbildung 3:	Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Alzey-Land .....	7
Abbildung 4:	Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans der VG Alzey-Land .....	8
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Donnersbergstraße“ .....	8
Abbildung 6:	Auszug aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ .....	10

## 1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Ober-Flörsheim (Verbandsgemeinde Alzey-Land, Kreis Alzey-Worms) beabsichtigt die Weiterentwicklung einer seit Jahrzehnten ungenutzten gewerblichen Baufläche am nördlichen Ortseingang. Die Fläche befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des am 17.07.1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes 'An der Donnersbergstraße' und wurde nie einer Bebauung zugeführt. Die Festsetzung der Baugrenzen verhindern eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks, da dieser eine Bauverbotszone von 20 m zur angrenzenden Bundesstraße zugrunde liegt. Auf der gegenüberliegenden, östlichen Straßenseite der B 271 erstreckt sich die Wohnbebauung des Baugebietes „Wasserriss“. Dort ist eine Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Straßenparzelle festgesetzt. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Straßenbaulasträger kann eine Verringerung der Baugrenze analog des Baugebietes „Wasserriss“ in Aussicht gestellt, so dass das Grundstück eine Umstrukturierung und Reaktivierung erfahren kann.

Der Ortsgemeinderat hat daher am 21.04.2022 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Donnersbergstraße“ beschlossen. Die Lage des Plangebietes ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.

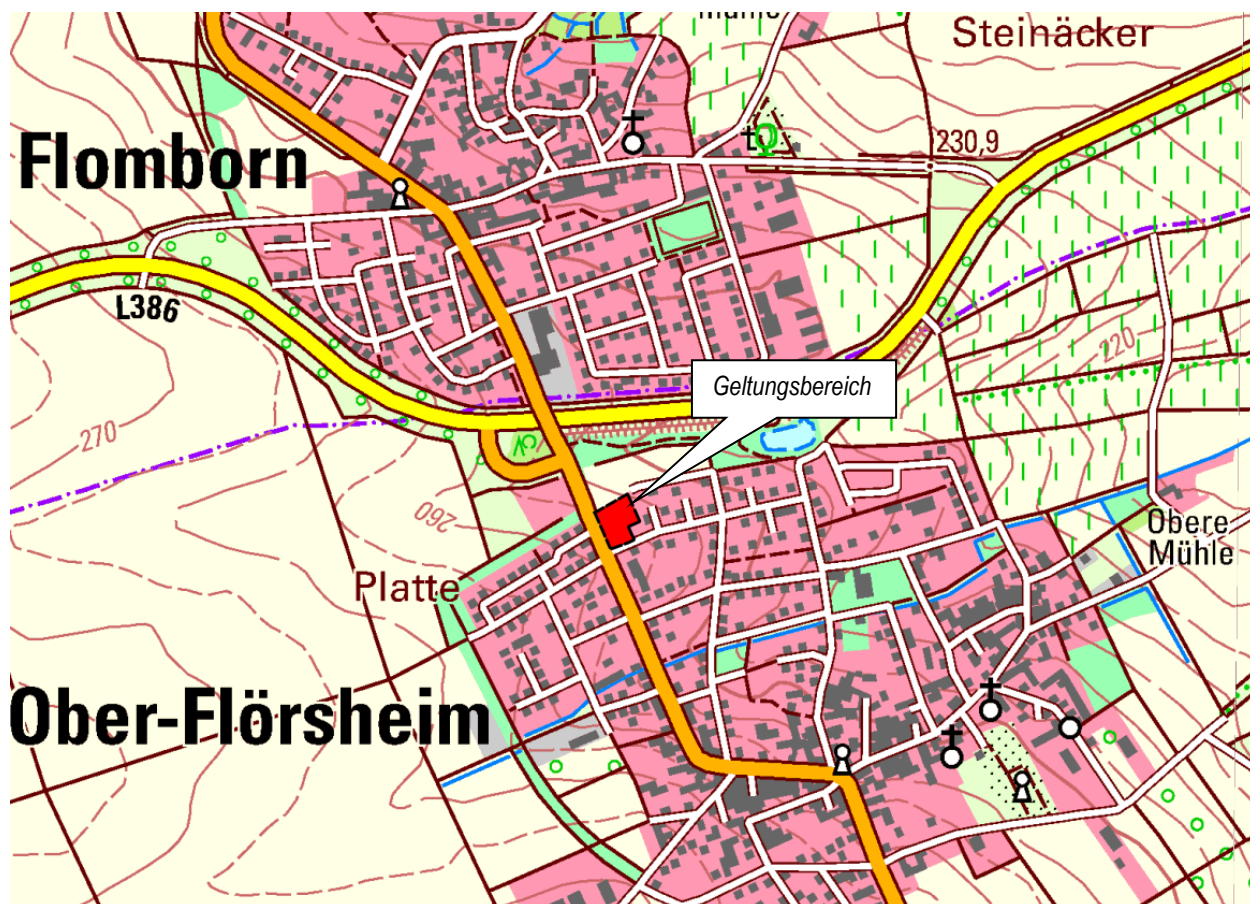


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches im Raum (Abbildung unmaßstäblich, Quelle der TK25: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2022>, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.d>, Daten bearbeitet)

Änderungsgegenstand ist die Verschiebung der zur B 271 zugewandten Baugrenze um ca. 12 m in Richtung Osten sowie die Umwidmung einer Straßenverkehrsfläche in gewerbliche Baufläche. Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch diese relativ geringfügige Änderung mehr Spielräume bei der baulichen Nutzung nach zeitgemäßen Bedürfnissen gewährt werden können, ohne dass dadurch nennenswerte städtebauliche bzw. ortsbildästhetische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
- durch die verbesserte Bebaubarkeit dieses planungsrechtlich über den Bebauungsplan gesicherten Innenbereiches nach zeitgemäßen Baustandards eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Bebauung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann,

Somit sind bereits mehrere Belange, die nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigen sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung, so v. a.:

- der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)
- die [...] Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (...).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt daher aus öffentlichem Interesse an der Weiterentwicklung der wirtschaftlichen Situation in Ober-Flörsheim. Mit der Sicherung der Fläche bzw. der besseren Flächenausschöpfung soll insbesondere dem Ziel der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Ortsgemeinde Rechnung getragen werden, um einer Abwanderung des Gewerbebetriebes in attraktive Ortslagen mit bereits erschlossenen gewerblichen Bauflächen und der Abwanderung von Arbeitsplätzen entgegen zu können.

## **2 Verfahren**

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren im Sinne des § 13a BauGB**

Da der Bebauungsplan eine Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, wird er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Es wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von folgenden Vorschriften bzw. Leistungen abgesehen:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2a,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB ist im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

### **2.2 Aufstellungsbeschluss**

Der Ortsgemeinderat hat am 30.06.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 13.10.2022.

### **2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.12.2022 bis einschließlich zum 16.01.2023. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.12.2022 bis einschließlich zum 16.01.2023. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und am 20.04.2023 in die Abwägung eingestellt. Aus der Abwägung aller Stellungnahmen ergibt sich mit Ausnahme redaktioneller Änderungen kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.04.2023 gefasst.

### **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet zwischen der B 271 im Westen, der Donnersbergstraße im Süden sowie der Mischbebauung entlang der Donnersbergstraße im Osten. Er umfasst die Parzellen der Gemarkung Ober-Flörsheim, Flur 1, Flurstücke 756/7, 756/10, 756/11, 756/12, 756/13, 756/14, 756/15, 756/16 und 756/17. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.



Abbildung 2: Digitales Orthofoto mit Lage des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich, Quelle DOP und Lika: ©GeoBasis-DE/LVermGeoRP <2022>, dl-de/by-2-0, <http://www.lverm-geo.rlp.de> [Daten bearbeitet])

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,33 ha auf und ist überwiegend als Ruderalfläche zu bezeichnen. Im Grenzbereich zu den Flurstücken 756/5 (Lagerplatz) und 758 stockt ein ca. 170 m<sup>2</sup> großes Gebüsch, das durch Hartriegel und Hundsrose charakterisiert ist. Mit Ausnahme weiterer zwei Einzelsträucher befinden sich keine weiteren Gehölze oder gar Bäume auf der Fläche. Auf dem Flurstück 756/10 befindet sich ein kleinerer Geflügelstall mit eingezäuntem Auslaufbereich. Stellenweise werden die Randbereiche und auch – nicht auf dem DOP zu erkennen – eine mit einem Bauzaun gesicherte Fläche entlang der Donnersbergstraße als Lagerplätze genutzt.

Das Gelände fällt vergleichsweise flach in nördliche Richtung ab. Die B 271 liegt etwas höher als die geplanten Baugrundstücke, auf der Straßenböschung stockt eine Baumreihe.

Östlich der B 271 erstreckt sich die gewachsene Wohnbebauung, die durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise und überwiegend eingeschossiger Bauweise gekennzeichnet ist. Auch hier prägen Satteldächer die weitestgehend homogene Dachlandschaft.

Der Geltungsbereich ist über die „Donnersbergstraße“ an die B 271 und das überörtliche Straßennetz angeschlossen

## 4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

#### 4.1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe)

Im RROP ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche“ dargestellt. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete des RROP sind nicht betroffen.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der VG Alzey-Land, Ortsgemeinde Ober-Flörsheim

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land wird neu aufgestellt. Der Vorentwurf hat bereits die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB „durchlaufen“. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan-Entwurf sieht für das im Geltungsbereich festgesetzte die Darstellung eine gewerbliche Baufläche vor.





Der Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung umfasst das Teilgebiet 8.1. Folgende Festsetzungen sind für diese Teilfläche maßgebend:

Verkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsfläche am Westrand
Baugebiet	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO (in der Fassung vom 15.09.1977)
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,6 als Höchstmaß GFZ 0,6 als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse	Maximal zwei Vollgeschosse
Bauweise	Offene Bauweise
Stellung der baulichen Anlagen	Annähernd Ost – West

## **4.2 Schutzgebiete und -objekte**

Es sind keine Schutzgebiete wasser-, naturschutz- oder denkmalschutzrechtlicher Art berührt.

NATURA2000-Gebiete:	nächstgelegenes Vogelschutzgebiet „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ (DE-6314-401) ca. 25 m nordwestlich des Geltungsbereiches. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Angesichts der Tatsache, dass auf der zum Geltungsbereich nächstgelegenen Flächen des VSG zwischenzeitlich die Feuerwehr errichtet wurde (Bebauungsplan Auf der Platte – Feuerwehrgerätehaus), sind diese Flächen für die Zielarten und Erhaltungsziele unbedeutend.</li><li>➤ Lage und entfernungsbedingt können erhebliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen ausgeschlossen werden.</li></ul>
Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht:	Keine weiteren Schutzgebiete im Umkreis von 1,5 km. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kein Konflikt.</li></ul>
Schutzgebiete nach Wasserrecht:	Keine Trinkwasser-, Heilquellenschutz- oder gesetzlichen Überschwemmungsgebiete vorhanden. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kein Konflikt.</li></ul>
Schutzgebiete/-objekte nach Denkmalschutzgesetz:	Keine Kulturdenkmale in der näheren Umgebung im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Alzey-Worms gelistet.
Biotopkartierung Rheinland-Pfalz:	Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Suchraums. Darüber hinaus sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotop, biotopkartierten Flächen und schutzwürdige Biotop dargestellt. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kein Konflikt.</li></ul>
Kompensationskataster	Das nördlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans angrenzende Flurstück 886 (Flur 1) wird als Ausgleichsfläche (KOM-LBM-E_02E-L386-6325) für die Umgehungsstraße Flomborn geführt. <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Kein Konflikt, da außerhalb des Geltungsbereiches.</li></ul>

### **4.3 Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Für den Planungsbereich sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Gemäß § 5 Abs. 1 LBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

### **4.4 Baugrund / Boden**

Generell sind nach der o.g. Sanierungsmaßnahme die nachstehenden Anforderungen an den Baugrund zu beachten:

- DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau),
- DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und
- DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die
- Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds)

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

### **4.5 Schutz vor Außengebietswasser**

Grundsätzlich muss sich jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich vor naturbedingten Beeinträchtigungen und Schäden, bspw. durch Überflutungen o. ä., schützen. Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Lage des Plangebietes unter Zugrundelegung der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamtes für Umwelt keine Gefahren von Überflutungen bei Starkregeneignissen erkennbar. Potentiell überflutungsgefährdete Bereiche entlang von Tiefenlinien nördlich des Geltungsbereichs dargestellt. Diese Flächen liegen jedoch deutlich tiefer als der Geltungsbereich, so dass von keiner Gefährdung auszugehen ist.

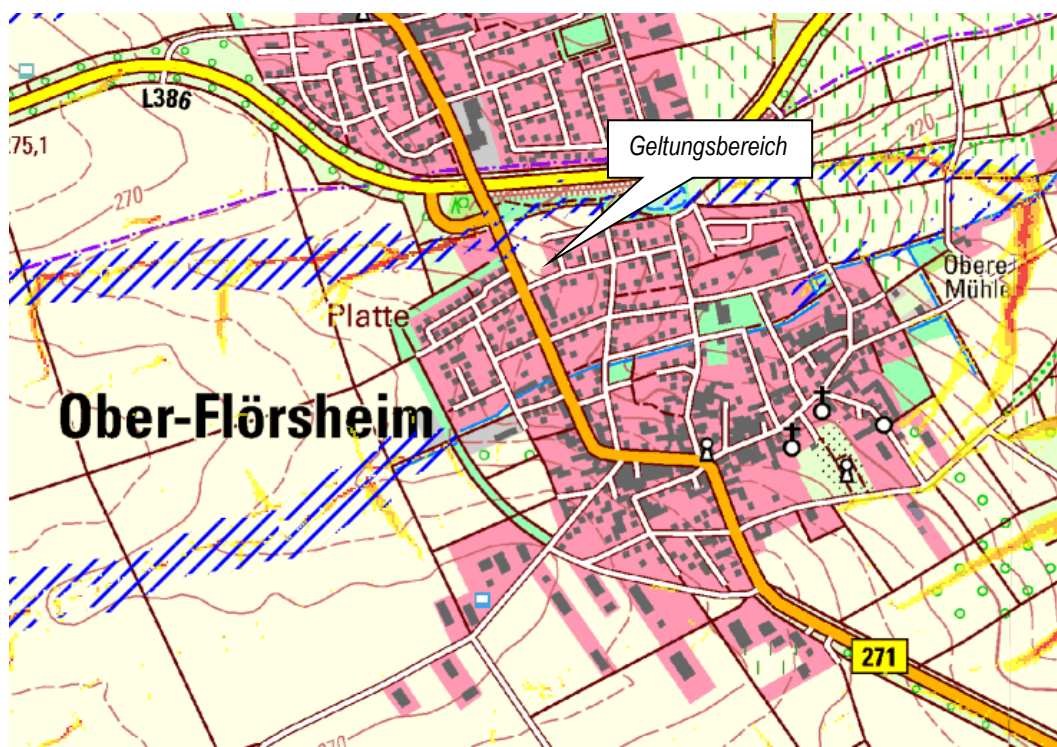


Abbildung 6: Auszug aus der Karte „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ (Quelle: Landesamtes für Umwelt, 2022)

Nähere Hinweise dazu, auch zu Maßnahmen zum entsprechenden Schutz von baulichen Anlagen, können auch den entsprechenden Merkblättern entnommen werden, wie z. B. dem Rheinland-pfälzischen Leitfa- den Starkregen "Was können die Kommunen tun?", erschienen Februar 2013, einsehbar unter <http://www.ibh.rlp.de/servlet/is/8892/>.

## **5 Begründung der Änderungen der Festsetzungen**

Im Folgenden werden die Änderungen der Festsetzungen tabellarisch gegenübergestellt:

<b>Festsetzung</b>	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b>	<b>Gegenständliche Bebauungsplan-Än- derung</b>
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet (GE)	Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
GRZ	0,6 als Höchstmaß	0,7 als Höchstmaß
GFZ	0,6 als Höchstmaß	1,4 als Höchstmaß
Anzahl der Vollgeschosse	maximal zwei Vollgeschosse	maximal zwei Vollgeschosse
Dachform	Sattel- und Walmdach	Geneigte Dächer und Flachdächer
Dachneigung	28 – 40°	28 – 40° (außer bei Flachdächern)
Höhe baulicher Anlagen	–	11 m Gesamthöhe bei geneigten Dächern 8 m Gesamthöhe bei Flachdächern
Baugrenze	Abstand zum befestigten Fahrbahn- rand der B 271: 20 m	Abstand zum befestigten Fahrbahnrand der B 271: 10 m

### Änderung der Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, um die Unterbringung von Gewerbebetrie- ben mit Nutzungseinschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO zu gewährleisten. In diesem sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören; die Emissionen dürfen somit die Orientierungswerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, um eine Verträglichkeit mit dem angrenzenden Mischgebieten zu gewährleisten.

Tankstellen werden auf Grund des fehlenden Bedarfs generell ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „ausnahmsweise“ zulässigen untergeordnete Betriebsleiterwohnungen werden im Sinne der BauNVO auch ausdrücklich nur als Ausnahme zugelassen. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbe- zogene Entscheidungen treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren. Zudem wird auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen keine eigenständigen Gebäude errichtet werden dürfen und maximal eine Wohneinheit zuläs- sig ist, um eine unverhältnismäßige und der Gebietsausrichtung zuwiderlaufende Wohnfunktion planungs- rechtlich auszuschließen.

### Änderung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Baugrenzen

Die Erhöhung der GRZ und GFZ sowie die Aufweitung der Baugrenze soll eine städtebaulich sinnvolle Ausnutzung – auch im Sinne einer Nachverdichtung – ermöglichen, zumal sich die Bezugsfläche durch Verringerung der Bauverbotszone vergrößert.

Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildge- rechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Beson- nung, Belichtung etc. zu gewährleisten. Es werden absolute Höhen in m ü. Normalhöhennull (NHN) fest- gesetzt, zur Orientierung wird ein Kanaldeckel auf der Donnersberger Straße informativ in der Planzei- chung dargestellt. Die gewählten Bemessungen orientieren sich an einer durchgeführten Bestandsvermes- sung. Das Gelände weist an der ausgebauten Donnersberger Straße eine Höhe von ca. 258 m und an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Höhe von ca. 256 m auf. Daher werden gestaffelte Höhenfestset- zungen getroffen um dem Verlauf des Geländes zu folgen. Die Höhenfestsetzungen sollen sicherstellen, dass Gebäude mit geneigten Dächern einen Gesamthöhe von 11 m und Gebäude mit Flachdächern eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

### Aufnahme von Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz

Die getroffenen Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sollen den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung tragen und den Anteil befestigter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß beschränken. Die festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sollen zudem zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse beitragen und zu einer Eingrünung führen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien“ zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit gleichzeitig auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte derart, dass auf jedem Gebäude grundsätzlich die Solarenergie uneingeschränkt genutzt werden kann. Textlich festgesetzt wurde die verbindliche Vorgabe zur Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Festsetzung schreibt mit Solarmodulen ortsfeste technische Anlagen selbständiger Art vor, die auf den Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zu errichten sind. Die Solarenergienutzung durch die Festsetzung erfolgt daher ortsbezogen im Plangebiet auf den Gebäuden und baulichen Anlagen. Die erzeugte Energie wird vorrangig im Plangebiet verwendet, sei es durch die Eigenversorgung der Haushalte mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird. In einem weiteren Sinne besteht der örtliche Bezug der Nutzung der Solarenergie im Plangebiet darin, dass mit Realisierung des Bebauungsplans Energiebedarfe geschaffen werden, die wenigstens teilweise durch die Erschließung der im Plangebiet nutzbaren erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der landesweiten Klimaschutzziele. Eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dächern von Gewerbeneubauten wird gemäß dem Landessolargesetz ab dem 01. Januar 2023 verbindlich.

## **6 Nachrichtliche Übernahmen**

### ***Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Landesstraße***

Zur Landesstraße L 400 wird eine auf 10 m reduzierte Bauverbotszone nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der sich 5 m außerhalb des Geltungsbereiches befindet – nachrichtlich übernommen. Dieser Bereich ist von Hochbauten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

Mit Schreiben per E-Mail vom 17.12.2021 wurde die Reduzierung der Bauverbotszone innerhalb des Erschließungsbereiches, jedoch in einem Verknüpfungsbereich in Aussicht gestellt.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG ausdrücklich auch für Werbeanlagen.

## **7 Artenschutz**

Nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist eine Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich.

*"Es ist verboten,*

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

*(Zugriffsverbote)."*

Diese Zugriffsverbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten Abs. 5 des § 44 BNatSchG ergänzt:

*„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen*

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,*
- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“*

Somit sind in der Bauleitplanung lediglich die Arten nach Anhang IV FFH-RL, die europäischen Vogelarten und die Arten, die in der – noch nicht existenten – Rechtsverordnung gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, von artenschutzrechtlicher Relevanz.

In einer Abschichtung werden die für den Gesamttraum der TK 25 „6314 Kirchheimbolanden“ aufgeführten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten anhand gruppenspezifischer ökologischer Parameter auf ihr potentielles Vorkommen am Planungsstandort geprüft. Von einer weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden können diejenigen Arten,

- deren natürliches Verbreitungsgebiet nicht im Bereich des geplanten Vorhabens liegt,
- die nicht im Wirkraum des geplanten Vorhabens vorkommen,

- die gegenüber den jeweiligen Wirkfaktoren des Vorhabens nach gesicherten Kenntnissen keine Empfindlichkeit aufweisen bzw. erwarten lassen.

In einem zweiten Schritt erfolgt für die Arten oder Artengruppen, für die eine potenzielle Betroffenheit i. S. d. § 44 (1) BNatSchG durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden kann, eine eingehende Prüfung.

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz: Informationen zu Artvorkommen in der TK 25 „6214 Alzey“ der ARTeFAKT-Datenbank (<https://artefakt.naturschutz.rlp.de>).
- Daten (CD) des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz: "Streng geschützte Arten in Rheinland-Pfalz (2008)", "Handbuch der Vogelarten in Rheinland-Pfalz" (2008).
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz: LANIS Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung, Artensteckbriefe (<https://naturschutz.rlp.de/?q=node/400>)

## **7.1 Abschichtung auf potentielle Vorkommen der gelisteten Arten (TK 25)**

### **Pflanzen:**

Die im Messtischblatt gelistete streng geschützte Violette Schwarzwurzel (*Scorzonera purpurea*) ist an Magerrasen und Zwergstrauchheiden oder vegetationsarme Dünen gebunden, so dass ein Vorkommen auszuschließen ist.

### **Wassergebundene Arten:**

Eine Betroffenheit der in der TK 25 „6314 Kirchheimbolanden“ gelisteten amphibischen Arten, Gelbbauchunke (*Bombinator pachypus*), Geburtshelfer- (*Alytes obstetricans*), Wechselkröte (*Bufo viridis*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*) und Kamm-Molch (*Molge cristata*), kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen am Standort ausgeschlossen werden.

### **Fledermäuse:**

Hinsichtlich der Artengruppe der streng geschützten Fledermäuse sind im Geltungsbereich keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden, da keine Bäume oder andere Strukturen im Plangebiet vorkommen.

### **Feldhamster:**

Der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) benötigt störungsfreie, grabbare Ackerflächen und kommt fast ausschließlich auf trockenen Böden aus Löss vor. Ein Vorkommen kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

### **Haselmaus:**

Das Vorkommen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann mangels fehlender Vernetzungsstrukturen und hinreichend hochwertiger Gehölzvegetation innerhalb des Bebauungsplangebietes ausgeschlossen werden.

### **Wildkatze:**

Das Vorkommen der gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützten Wildkatze (*Felis silvestris*) kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

### **Reptilien:**

Die Tiere benötigen mikroklimatisch begünstigte Lebensräume mit steinigem, wärmespeicherndem Untergrund wie Gesteins- und Felshabitate, die in den Grasflächen des Eingriffsbereichs selbst nicht vorhanden sind. Zudem ist der Boden aufgrund der starken Verdichtung für die Eiablage völlig ungeeignet. Eine Betroffenheit der in der TK 25 „6314 Kirchheimbolanden“ gelisteten Reptilien Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und Mauereidechse (*Podarcis muralis*), kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

## 7.2 Potenzieller Bestand und Betroffenheit

### Europäische Vogelarten

Im Messtischblatt der TK 25 „6314 Kirchheimbolanden“ sind insgesamt 121 europäische Vogelarten gelistet. Auf eine Aufzählung der zahlreichen Arten wird im Rahmen dieser Untersuchung verzichtet.

Aufgrund der bestehenden Störungsintensität durch die Nähe zu den Verkehrsflächen B 271 und L 386 und Nutzungen im direkten Umfeld weist der Eingriffsbereich eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Vögel auf und ist in erster Linie nur als Nahrungshabitat von Bedeutung.

Für alle gehölzgebundenen Arten besteht ein potenzieller Brutverdacht in dem Strauchgehölz. Hier ist jedoch lediglich aufgrund der Bewegungsunruhe auf den angrenzenden Flächen lediglich ein Vorkommen von ubiquitären Arten zu erwarten, die an regelmäßige Nistplatzwechsel angepasst sind. Sollte wider Erwarten eine Vogelart das kleine Gebiet des Eingriffsbereiches als Bruthabitat nutzen, kann angesichts seiner Ausstattung, Größe und Lage dennoch ausgeschlossen werden, dass eine Art auf dieses Teilgebiet als Lebensraum zwingend angewiesen ist. Es verbleiben in den hier ermöglichten Ausbreitungsrichtungen ausreichend vorhandene, ausgedehnte Ausweichlebensräume. Bei gesicherter Einhaltung einer

- gesetzlichen Rodungsfrist des § 39 BNatSchG im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02 des Folgejahres, sowie einer
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode bodenbrütender Vögel (d.h. der Abtrag von Oberboden ist nur zwischen 15.08. und 15.03. eines Jahres zulässig)

kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 8 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind dennoch zu beachten und werden nachfolgend betrachtet.

Unter Zugrundelegung der getroffenen Festsetzungen sowie dem bestehenden Baurecht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich nachstehende Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelung	rechtskräftig Fläche [m²]	2. Änderung Fläche [m²]	Δ
1	Gewerbegebiet	2.965	3.280	315
2	Versiegelung resultierend aus Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6	1.779	1.968	189
3	maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	593	656	63
4	Verkehrsfläche	315	-	- 315
5	resultierende Versiegelung des Bebauungsplans lfd.-Nr. 2 + 3 + 4	2.687	2.624	- 63
6	Größe des Geltungsbereiches lfd.-Nr. 1 + 4	3.280	3.280	-

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, ergibt sich durch die Realisierung des Bebauungsplans eine Versiegelung von 2.624 m². Setzt man zum Vergleich den planungsrechtlich bereits möglichen Eingriff in der Größenordnung von 2.687 m² gegenüber, wird durch die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans eine geringere Versiegelung im Umfang von 63 m² planungsrechtlich ermöglicht.

## **8.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)**

### **Tiere und Pflanzen**

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 0,33 ha auf und ist überwiegend als Ruderalfläche zu bezeichnen. Im Grenzbereich zu den Flurstücken 756/5 (Lagerplatz) und 758 stockt ein ca. 170 m<sup>2</sup> großes Gebüsch, das durch Hartriegel und Hundsrose charakterisiert ist. Mit Ausnahme weiterer zwei Einzelsträucher befinden sich keine weiteren Gehölze oder gar Bäume auf der Fläche. Auf dem Flurstück 756/10 befindet sich ein kleinerer Geflügelstall mit eingezäuntem Auslaufbereich. Stellenweise werden die Randbereiche und eine mit einem Bauzaun gesicherte Fläche entlang der Donnersberger Straße als Lagerplätze genutzt. Auf Grund der vorherrschenden Nutzungen weist der Geltungsbereich eine untergeordnete Bedeutung für Tiere und Pflanzen auf.

Bei Realisierung der künftig zulässigen Baumaßnahmen ist der Vegetationsbestand im Geltungsbereich zu beseitigen. Um negative Auswirkungen für gehölzgebundene Vogelarten während der Bauzeit ausschließen zu können, sind die Rodungsarbeiten ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.10. bis 01.03 zulässig. Bei den im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommenden Arten handelt es sich allerdings – infolge der Lage des Gebietes im Siedlungsrandbereich und der Nähe zu vielbefahrenen Straßen – um weit verbreitete und wenig spezialisierte Arten.

Vor Abriss des Geflügelstalls ist dieser gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz durch einen Biologen zu begutachten, um eine Gefährdung von beispielsweise besonders geschützten Bilchen (Siebenschläfer, Gartenschläfer, u.ä.) auszuschließen.

### **Fläche und Boden**

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan werden Flächen in der Größenordnung von ca. 0,33 ha beansprucht, die jedoch seit Langem planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesichert sind. Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es im planungsrechtlichen Vergleich zu einer geringeren Versiegelung. Faktisch kommt es durch die Versiegelungen in der Größenordnung von 2.620 m<sup>2</sup> zu einem Verlust der Bodenfunktionen.

### **Wasser**

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich vorhanden. Die mögliche Überbauung und damit verbunden Versiegelung von ca. 2.620 m<sup>2</sup> führt zu einem Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltevermögens auf dieser Fläche. Dadurch kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Abflussverschärfung. Da aber das Oberflächenwasser gemäß den rechtlichen Vorgaben bewirtschaftet werden kann, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Gewässerhaushalt zu erwarten. Im planungsrechtlichen Vergleich verringert sich die Versiegelung um ca. 60 m<sup>2</sup>.

### **Klima/Luft**

Die unversiegelten Flächen des Plangebietes stellen Kaltluftproduktionsflächen dar, auf Grund des Reliefs jedoch ohne nennenswerte siedlungsrelevante Abflussbahnen. Unter Berücksichtigung des im ländlichen Raum reichlich vorhandenen Angebotes an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Untersuchungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Durch die festgesetzte offene Bauweise können die Durchlüftungsverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches jedoch ausreichend gesichert werden. Zudem werden durch die Festsetzung von Parkplatz-Bäumen Biotopstrukturen geschaffen, die langfristig durch Regulierung des Mikroklimas und Filterung von Luftschadstoffen die Beeinträchtigungen verringern.

### **Landschaft**

Das Plangebiet ist – mit Ausnahme der Nordseite – von allen Seiten von Bebauung und Straßen umgeben und wird im Westen durch die stark frequentierte B 271 begrenzt. Das Plangebiet ist demnach vorbelastet. Die Realisierung des Bebauungsplans stellt einen sinnvollen Lückenschluss dar. Es werden keine landschaftsbildprägenden Elemente beansprucht und eine Erweiterung in die freie Landschaft ist nicht zu konstatieren.



## **8.2 Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)**

Siehe Kapitel 4.2.

## **8.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)**

Der Geltungsbereich ist als Brachfläche zu bezeichnen und – mit Ausnahme der Nordseite – von allen Seiten von Bebauung und Straßen umgeben. Östlich des Plangebietes verläuft die stark frequentierte B 271. Das Gebiet weist für die Erholungsnutzung keine Bedeutung auf.

Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, in dem nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet.

## **8.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)**

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht gelistet. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten. Ein Vorhandensein archäologischer Funde kann jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Beachtung der gesetzlichen Grundlagen zum Denkmalschutz hinsichtlich des Melde- und Erhaltungsgebotes auf Ebene der Bauausführung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu prognostizieren.

## **8.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)**

Die Vermeidung von Emissionen ist auf Ebene der Bauleitplanung schwer steuerbar. Es fallen betriebsbedingt Gewerbeabfälle im üblichen Maße an. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises. Schmutzwasser wird der kommunalen Kläranlage zugeführt. Der sachgerechte Umgang mit Oberflächenwasser wird über die nachgelagerten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gewährleistet.

## **8.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)**

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der landesweiten Klimaschutzziele. Eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dächern von Gewerbenbauten wird gemäß dem Landessolargesetz ab dem 01. Januar 2023 verbindlich.

## **8.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)**

Der Landschaftsplan stellt für die innerörtliche Fläche keine spezifischen Ziele und Maßnahmen dar. Sonstige zu berücksichtigenden Pläne sind nicht zu beachten.

## **8.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)**

Es sind keine derartigen Gebiete zu berücksichtigen.

## **8.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)**

Die Wechselwirkungen, die durch die Planung ermöglicht werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Überprägung von Böden durch Überbauung bzw. Versiegelung und somit primär auf den Bodenhaushalt. Hierdurch werden gleichzeitig Sekundärwirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima / Luft sowie Landschaft und letztlich auf den Menschen ausgelöst; die hier jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

## **8.10 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)**

Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MUEEF 2020c) sind im ländlichen geprägten Umfeld von Ober-Flörsheim keine Störfallbetriebe gelistet, so dass Auswirkungen von schweren Unfällen auf das Plangebiet auszuschließen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse S. Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-4149 erdbebensicher zu bauen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans lässt sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ableiten, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten.

## **8.11 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres. [*Sicherung durch Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB*].
- Vor Abriss des Geflügelstalls ist dieser gemäß § 24 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz durch einen Biologen zu begutachten, um eine Gefährdung von beispielsweise besonders geschützten Bilchen (Siebenschläfer, Gartenschläfer, u.ä.) auszuschließen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Durchführung der Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln oder nach Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) [*Sicherung durch Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB*].

### **Schutzgut Boden / Fläche**

- Festsetzung der wassergebundenen Bauweise für Stellplätze [*Sicherung durch Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB*].

### **Schutzgut Wasser**

- Festsetzung der wassergebundenen Bauweise für Stellplätze [*Sicherung durch Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB*].

### **Schutzgüter Klima/Luft**

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise [*Sicherung durch Festsetzung der Bauweise*].
- Festsetzung einer Solarmindestfläche

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der offenen Bauweise
- Ausschluss von Schottergärten

**Schutzgut Landschaft**

- Begrenzung der Gebäudehöhe [*Sicherung durch Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung*].

## **9 Umsetzung der Planung**

Sämtliche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in Privateigentum des Vorhabenträgers. Öffentliche Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Es wird kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die innere Erschließung ist in Form einer privaten Erschließung vorgesehen. Für die Ortsgemeinde resultieren hieraus keinerlei Kosten für die Herstellung und auch keine Folgekosten.