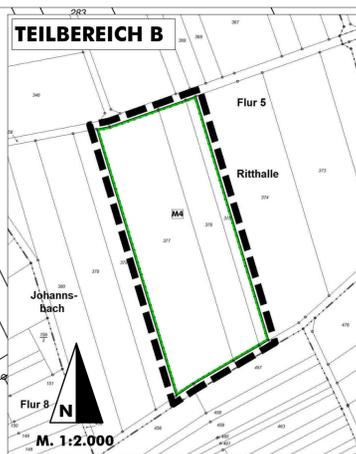


# BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG II'

# GEMEINDE JUGENHEIM



## LEGENDE

### I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 8,00 m** maximale Gebäudehöhe (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- o** offene Bauweise
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

#### Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**⊕** unterirdische Leitung, hier: Durchlass für Entwässerungsmulde

#### Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**Ⓡ** Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (siehe textliche Festsetzungen)

#### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Öffentliche Grünflächen (siehe textliche Festsetzungen)  
Zweckbestimmung siehe Planeinschrieb

#### Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe jeweils textliche Festsetzungen)
- M1** Dauerhafter Sichtschutz durch Gehölzpflanzungen
- M2** Extensive Pflege des Grünstreifens
- M3** Retentionsraum für Niederschlagswasser
- M4** Artenreiche Magerwiese zum Ausgleich des Grünlandverlustes

#### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)

**---** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzungen)

#### Flächen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
- A1** Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung: Baum
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
- E1** Gehölze mit Röhrichte und Großseggenrieder (siehe textliche Festsetzungen)

#### Sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 10,0 m** Bemaßung in Meter (Beispiel)
- ⊕ 127,50** Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)
- ▶** Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

### II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- geplante Straßenraumaufteilung
- ▨** Straßenböschung
- Gebäude und Grundstück gemäß Kataster
- ⊠** Gebäudeabriss geplant

Art der baulichen Nutzung		GE	
GRZ	Bauweise	0,8	o
Anzahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe	II	8,00 m
Mindestgröße der Grundstücke		1.000 m <sup>2</sup>	

## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

- Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
  - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
  - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
  - Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583).
  - Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
  - Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
  - Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

**BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 und 1 : 2.000,
- mit Legende und den Rechtsgrundlagen,
- den Verfahrensvermerken,
- und den separaten textlichen Festsetzungen.

Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

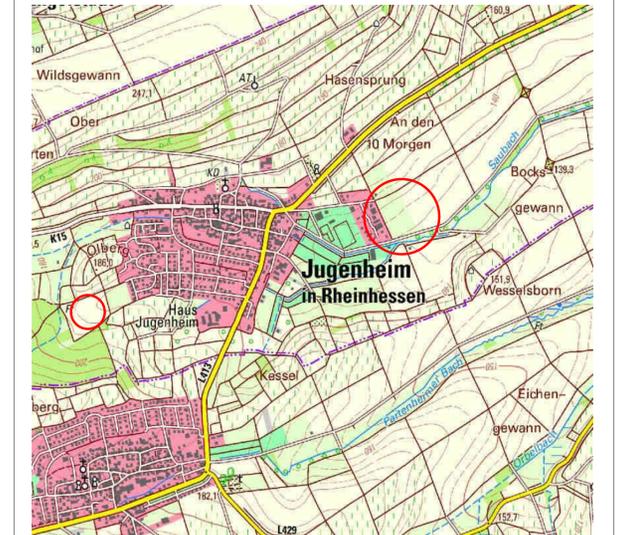
**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausfertigt.

Jugenheim, den .....

Ortsbürgermeister ..... Dienstsiegel

## BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEGBIET IM WIESENWEG II' GEMEINDE JUGENHEIM



Phase.....	Fassung zur Genehmigung
Stand.....	Dezember 2019
Maßstab.....	1:1.000
Plangröße.....	DIN A1 (831 x 594 mm)
Projektnummer.....	18-05-11
Bearbeiter.....	Petra Bachmann-Jacob

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung  
 Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern  
 Telefon 0631-310 90 590 Fax 310 90 592  
 mail@isu-kl.de www.isu-kl.de

---

**ORTSGEMEINDE JUGENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN  
,GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG II'**



---

**Fassung zur Genehmigung**

- Planzeichnung -
- textliche Festsetzungen -
- Begründung mit Umweltbericht -

**Dezember 2019**

**GEMEINDE JUGENHEIM****BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG II****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****Ausfertigung:**

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.  
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Jugenheim, den .....

.....

Ortsbürgermeister

Dienstsiegel

<b>1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB) .....</b>	<b>2</b>
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG .....	3
1.3 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....	4
1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN.....	4
1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT .....	4
1.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....	5
1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN .....	6
1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND .....	7
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO) .....</b>	<b>7</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	7
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	8
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE.....</b>	<b>14</b>
<b>6 ANHANG III – UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH.....</b>	<b>15</b>
<b>7 ANHANG IV – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>16</b>
7.1 WEITERE MASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES .....	16
7.2 WEITERE MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES .....	19
7.3 WEITERGEHENDE HINWEISE ZU VORANSTEHENDEN MASSNAHMEN .....	21

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

## 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GE = Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, und 9 BauNVO**

### Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Verkaufsflächen nur innerhalb der voranstehend allgemein zulässigen Vorhaben als Werksverkauf, sofern es sich um unselbstständige Verkaufsstätten handelt, die darüber hinaus in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit der Einrichtung stehen und der Nutzung flächenmäßig untergeordnet sind.

### Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Anlagen für sportliche Zwecke,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Vergnügungsstätten,
5. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste<sup>1</sup>:
  - **Nahrungs- und Genussmittel**  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
Drogerieartikel, Parfümerieartikel
  - **Gesundheits- und Körperpflege**  
orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren
  - **Textilien, Bekleidung, Lederwaren**  
Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck
  - **Schuhe**
  - **Uhren, Schmuck, Optik**  
Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.) Edelmetallwaren, Akustik

---

<sup>1</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf, Erlangen, 27. Februar 2018 (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang II)

- **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**  
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- **Elektrowaren**  
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
- **Bücher und Schreibwaren**  
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**  
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
- **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**  
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**  
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16 bis 20 BauNVO)

### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Einschrieb in die Nutzungsschablone auf der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage<sup>2</sup> der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken ist diejenige angrenzende Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

### Bestimmungen zur Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Oberkante des Gebäudes einschließlich seiner Aufbauten oder bis zur Oberkante der baulichen Anlage.

---

<sup>2</sup> Hinweis: vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen) darf die festgesetzte Bauhöhe ausnahmsweise um maximal 3,00 m überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

### **1.3 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der Fläche hat die Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu erfolgen. Auf dieser Fläche ist eine Mulde anzulegen, die der Rückhaltung des Regenwassers von Dach- und Straßenverkehrsflächen u.a. aus dem nördlich gelegenen Baugebiet dient.<sup>3</sup>

### **1.4 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Gehölze mit Röhricht und Großseggenbestand‘ sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Zäunen, die dem Artenschutz dienen, nicht zulässig.

Innerhalb der nach 1.7.2, dort E1, festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Holzschuppens mit den Maßen 6,0 m auf 4,0 m und einer Höhe von 3,0 m zu Zwecken des Artenschutzes zulässig.

### **1.5 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **1.5.1 M1 – Dauerhafter Sichtschutz durch Gehölzpflanzungen**

Zur Herstellung einer natürlichen visuellen Barriere in Richtung Gewerbegebiet ist am nördlichen Rand der öffentlichen Grünfläche eine mehrreihige Gehölzpflanzung vorzunehmen. Die Gehölzpflanzung ist entlang der Gewerbegebietsgrenze mit einem Abstand von 7,0 m zu dieser auf einer Länge von mindestens 80,0 m bis spätestens Ende März in der Winterperiode, vor Beginn der Bautätigkeiten, zu pflanzen. Zwischen Gehölzpflanzung und Gewerbegebietsgrenze ist die vorhandene Wiese als Pflegestreifen mit einer Breite von 2,5 bis 3,0 m freizuhalten.

Um einen effektiven Sichtschutz zu erlangen, hat die Pflanzung versetzt in sieben Reihen mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand in der Reihe von 1,5 m zu erfolgen.

Die Sträucher sind artweise in Trupps von drei bis fünf Individuen zu setzen.

Im zentralen Bereich sind einheimische, schnellwachsende und dichte Baumarten und hochwüchsige Straucharten zu pflanzen. Vorgelagert sind niedrigwüchsigerer Sträucher zu pflanzen.

---

<sup>3</sup> Hinweis: Die konkreten Maßnahmen sind dem, mit den zuständigen Behörden abgestimmten, Entwässerungskonzept zu entnehmen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste Nr. 2 im Anhang zu verwenden.

#### **1.5.2 M2 – Extensive Pflege des Grünstreifens**

Der Bereich ist initial mit Heumulch einzusäen.

#### **1.5.3 M3 - Retentionsraum für Niederschlagswasser**

In dem als ‚M3‘ festgesetzten Bereich ist eine Versickerungsmulde in Erdbauweise durch Modellierung des anstehenden Bodens herzustellen. Die Uferböschungen sind möglichst flach auszuführen (nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5).

Die Becken sind mit einer Rasenmischung für Feuchtlagen<sup>4</sup> einzusäen. Der Aufwuchs von Röhrichten und anderen Pflanzen nasser Bereiche, der sich durch Sukzession einstellt, ist ausdrücklich erwünscht.

Die gewachsenen Strukturen sind alle drei bis fünf Jahre fachgerecht zurück zu schneiden.

#### **1.5.4 M4 – Artenreiche Magerwiese zum Ausgleich des Grünlandverlustes**

Die Fläche im Teilbereich B ist als artenreiche Magerwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Initial ist sie mit Heumulch einzusäen.

#### **1.5.5 Stellplätze für Pkw**

Stellplätze für Pkw – ohne die Fahrgassen - sind in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Ausnahmen können zugelassen werden bei dringlichen betrieblichen Erfordernissen oder wenn Schadstoffeintrag zu erwarten ist.

### **1.6 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3,00 m zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) ausgewiesen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Begehung und in Abstimmung mit sonstigen Nutzungen, die Befahrung des festgesetzten Bereiches, sowie die Unterhaltung der vorhandenen Leitung sowie die Schutzflächen zur Freihaltung von leitungsgefährdenden baulichen Maßnahmen, Einfriedungen sowie Bepflanzungen.

---

<sup>4</sup> Hinweis: z.B. Juliwa L 730 oder 7301

## **1.7 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**

### **1.7.1 Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### **A1 - Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung**

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Ortsrandgestaltung und eines Sichtschutzes ist eine Baum- und Strauchhecke anzulegen.

Diese ist als zweireihige Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 15 lfdm sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung und 20 Sträucher zu pflanzen.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets ist mit der Hecke ein Abstand einzuhalten. Dieser ist durch die Ausbildung eines drei Meter breiten Grasweges zu gewährleisten, der von Bepflanzung freizuhalten ist. Die nicht bepflanzten Bereiche sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

#### **Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestanden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

#### **Begrünung von Parkplätzen**

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

#### **Straßenbäume**

An dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dem durch Planzeichen festgesetzten Baumstandort kann um bis zu 4 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und die Qualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang zu verwenden.

### **1.7.2 Erhaltung von Vegetationsbeständen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### **E1 - Gehölze mit Röhricht und Großseggenrieder**

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend ihrem Charakter mit Gehölzen, Röhrichten und Großseggenrieder zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

### **1.8 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Aufschüttungen sind, soweit für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich, auf privaten Grundstücken zu dulden. Diese dürfen, gemäß den sonstigen Festsetzungen, integriert in die privaten Außenanlagen, genutzt werden.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)**

### **2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### **2.1.1 Dachform**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig. Insbesondere sind Eindeckungen aus eloxierten Metallen sowie glasierten Materialien nicht zulässig. Matte Metalloberflächen sind gestattet.

Von den voranstehenden Vorschriften sind Oberflächen ausgenommen, die der aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

#### **2.1.3 Werbeanlagen**

##### **Grundsätzliches**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

##### **Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden**

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten. Maßgeblich für den höchsten Punkt der Gebäude ist die Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlagen einschließlich aller Konstruktionen des Dachaufbaus. Technische Aufbauten dürfen nicht zur Bestimmung des höchsten Punktes hinzugezogen werden.

**Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen**

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eigenständige Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

**Sonstige Vorschriften**

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Skybeamer sind nicht zulässig.

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

**2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

**2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen**

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.<sup>5</sup>

Für die betrieblich genutzten Grundstücke gilt dies, soweit die betrieblichen Belange dies zulassen (Die Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind parallel zu beachten).

**2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung**

Für die Einfriedung der Grundstücke sind nur Hecken und lebende Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

Einfriedungen in anderer Ausführung, z.B. Gitterzäune, sind zulässig, wenn sie durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

---

<sup>5</sup> Hinweis: Kiesgärten kommen dieser Begrünungsverpflichtung nicht nach.

### 3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

#### 1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U. a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

#### 2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

#### 3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

#### 4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

#### 5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

#### 6. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dez. 2018 (GVBl. S. 488), 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 (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

#### 7. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen

#### 8. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

#### 9. Brauchwasseranlagen

Bei der Installation von Brauchwasseranlagen im Haushalt sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986 sowie die DIN 1988 und DIN 2001 zu beachten.

#### 10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

#### 11. Löschwasser

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen – TRVV-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

Weitere **wichtige Sachverhalte und Rahmenbedingungen**, die bei der Erschließung des Gebietes und besonders bei der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu beachten sind, werden **in der Begründung im Kapitel ‚Hinweise zur Realisierung‘** angesprochen – siehe dort.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Jugenheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2019

 1805 03 TF FzG/ba

## 4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

Über die entsprechenden Bestimmungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind die folgenden Artenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

### 4.1.1 Pflanzliste Nummer 1

#### Bäume zweiter Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Prunus avium		Vogelkirsche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

Die Bäume sind mindestens in der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Stammumfang von 16 bis 18 cm zu verwenden. Möglich sind auch Heister mit einer Mindesthöhe von 1,50 m.

#### Hinweis:

Auf Stellplatzflächen, an Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Baumauswahl besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

Arten mit Fruchtfall und erhöhter Windbruchgefahr sollten nicht im Straßenraum und an privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

#### Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn*
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn*
Berberis vulgaris	Berberitze
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

\* Weißdornarten sollten aus Gründen des Pflanzenschutzes zurzeit nur bedingt oder überhaupt nicht Verwendung finden

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt mit 3 bis 5 Trieben zu verwenden.

**Hinweis:**

An Verkehrsflächen sowie in der Nähe von Gebäuden ist bei der Auswahl der Sträucher besonders auf Strahlungsfestigkeit und Trockenheitsresistenz zu achten.

**4.1.2 Pflanzliste Nummer 2 – dauerhafter Sichtschutz durch Gehölzpflanzungen**

Die nachfolgenden Pflanzqualitäten sind zu pflanzen, um schnellstmöglich einen dichten Bewuchs und somit einen effektiven Sichtschutz zu gewährleisten:

Bäume: verpflanzte Heister, mit Ballen, 150-175 cm

Sträucher: verpflanzte Sträucher, ohne Ballen, 5 Triebe, 100-150 cm.

**Einheimische, schnellwachsende und dichte Baumarten und hochwüchsige Straucharten (zentraler Bereich):**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus minor	Feldulme
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

**niedrigwüchsige Sträucher (vorgelagerte Pflanzung):**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana)	Wolliger Schneeball
Rosa canina)	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose

## 5 ANHANG II - NIEDER-OLMER LISTE

Nahversorgungs- und Innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in	Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	zulässig in
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b> Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	ZVB, VSL		
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> Drogerieartikel, Parfümerieartikel	ZVB, VSL		
Innenstadtrelevantes Sortiment		Nicht-innenstadtrelevantes Sortiment	
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> orthopädische und medizinische Waren, Hygieneartikel, Apothekenwaren	ZVB		
<b>Textilien, Bekleidung, Lederwaren</b> Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	ZVB		
<b>Schuhe</b>	ZVB		
<b>Uhren, Schmuck, Optik</b> Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	ZVB		
<b>Haushaltswaren, GPK</b> Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	ZVB	<b>Haushaltswaren, GPK</b> Campingartikel	ZVB, BZF
<b>Elektrowaren</b> Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	ZVB	<b>Elektrowaren</b> Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)	ZVB, BZF
<b>Bücher und Schreibwaren</b> Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	ZVB	<b>Bücher und Schreibwaren</b> Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel	ZVB, BZF
<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche	ZVB	<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen, Gardinen, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Kinderwägen	ZVI, BZF
<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	ZVB, BZF	<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Kleiseisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und –erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe	ZVI, BZF
<b>Hobby-, Sport und Freizeitartikel</b> Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke, Spielwaren	ZVB	<b>Hobby-, Sport- und Freizeitartikel</b> Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze, Reifen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren	ZVB, BZF

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Ölm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

## 6 ANHANG III – UMGANG MIT DEM LANDESPFLERISCHEN AUSGLEICH

Im Grünordnungsplan wurde ein landespflegerisches Konzept mit Maßnahmen zum Ausgleich sowohl innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches entwickelt. Im Umweltbericht sind diese ausführlich beschrieben.

Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden und für die der Bebauungsplan rechtliche Möglichkeiten bietet, werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend aufgelistet.

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ wird eine Versiegelung von ca. 1,6 ha ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff von ca. 0,71 ha. Dieser Eingriff soll durch Abbuchung vom Ökokonto der Ortsgemeinde Jugenheim ausgeglichen werden.

Konkret werden 0,71 ha Aufforstungsfläche vom Ökokonto der Ortsgemeinde Jugenheim in der Gemarkung Jugenheim, Flur 5, Parzelle 407 abgebucht. Entsprechend werden hierdurch dauerhaft Bodenflächen in ihrer freien natürlichen Entwicklung gesichert.

Die entsprechenden Unterlagen werden der Unteren Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zugeleitet.



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen liegen  
Quelle Kartengrundlage: Abwasserzweckverband Untere Selz / Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Luftbild (2017), ohne Maßstab.

## 7 ANHANG IV – UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung<sup>6</sup> und in dem darauf aufbauenden Fachbeitrag Artenschutz<sup>7</sup> zu vorliegendem Bebauungsplan wurden umfangreiche Artenschutzmaßnahmen entwickelt. Diese sind geeignet, eine Realisierung der vorliegenden Planung ohne einen Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu ermöglichen. Es handelt sich um Maßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches.

Maßnahmen, die sich innerhalb des Geltungsbereiches befinden und für die der Bebauungsplan rechtliche Möglichkeiten bietet, werden zeichnerisch und textlich festgesetzt. Maßnahmen, für die es formal gesehen keine Rechtsgrundlage für Festsetzungen gibt bzw. die außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden nachfolgend aufgelistet. Die hierfür erforderlichen Flächen befinden sich im gemeindlichen Eigentum bzw. im Eigentum der Verbandsgemeinde. Die rechtliche Sicherung der nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erfolgt durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen. Die Verträge werden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

### 7.1 WEITERE MASSNAHMEN INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

#### 7.1.1 Rohrweihe

Von der Planung ist vorrangig als streng geschützte Art die in Rheinland-Pfalz sehr seltene Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) betroffen, für welche ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ‚Verstoß gegen das Störungsverbot während der Fortpflanzungsphase gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG‘ und ‚Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG‘ eintreten können.

#### **Maßnahme: Temporärer Sichtschutz**

Südlich der geplanten Bebauung ist ein Sichtschutz vom Bruthabitat der Rohrweihe auf das geplante Gewerbegebiet bzw. die Bebauung zu errichten, um einer möglichen visuellen Störung am Brutplatz entgegenzuwirken. Der Sichtschutz ist vor Beginn der Brutaktivitäten der Rohrweihe, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in dem die Bauarbeiten beginnen können, fertigzustellen. Er muss eine Höhe von 5,50 m aufweisen, blickdicht sein und kann aus einem Gerüst mit entsprechender Tarnung (Tarnnetz) bestehen. Ebenfalls ist zu gewährleisten, dass der Sichtschutz windbeständig ist und somit auch extremen Witterungssituationen standhält.

Dieser temporäre Sichtschutz ist zwischen dem Bruthabitat und der nördlich stehenden Obstbaumgruppe möglichst dicht an deren südlichem Baum zu errichten. Hierdurch werden die Wuchsorte der Bienen-Ragwurz geschont. Er muss solange bestehen, bis sich die Gehölzpflanzung südlich der Gewerbefläche am Nordrand des Grünstreifens (**Maßnahmenfläche M1**) zu einem dichten Gehölz mit mindestens 5,00 Metern Höhe als natürlicher und dauerhafter Sichtschutz entwickelt hat.

---

<sup>6</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Karte 1: Bestand Biotoptypen, Weiler, 26. Februar 2019.

<sup>7</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rohrweihe, Rauchschnalbe, Haussperling – Wiederherstellung von Magergrünland, Weiler 30. September 2019.

Die Stelle zur Errichtung des temporären Sichtschutzes wird von der Umweltbaubegleitung markiert. Er ist während der Standzeit regelmäßig auf seine Unversehrtheit zu überprüfen und bei entsprechenden Schäden zu reparieren.

**Maßnahme: Nachverdichtung Benjeshecke**

Zur Verbesserung des Sichtschutzes des Brutplatzes der Rohrweihe zum südlichen Wirtschafts- und Radweg ist die Benjeshecke im das Stillgewässer umgebenden Gehölz (*innerhalb der Erhaltungsfläche E1*) nach zu verdichten.

**Maßnahme: Einzäunung des Bruthabitats**

Das Bruthabitat (*Maßnahmenflächen M1 und M2, Erhaltungsfläche E1*) wird gemeinsam mit dem westlich benachbarten Retentionsraum für Niederschlagswasser (*Maßnahmenfläche M3*) prädatorensicherer (Wildschweine, Füchse, Hunde) eingezäunt (mit Toren zur Gewährleistung der Zugänglichkeit zur Bewirtschaftung). Der Zaun wird bis zu den Zäunen an der Südgrenze der Gewerbefläche geführt. Die Maschenweite ist so zu wählen, dass eine Querung für kleinere Tiere (Kleinsäuger, Reptilien, Amphibien) weiterhin gewährleistet ist. Der Zaun ist jährlich vor Beginn der Brutzeit auf seine Unversehrtheit zu prüfen und ggf. zu reparieren.

**Maßnahme: Extensive Pflege des Grünstreifens**

Der Grünstreifen (*Maßnahmenfläche M2*) ist zur Erhaltung des Grünlandes ein- bis zweimal jährlich zu mähen.

Zur Vermeidung von Störungen brütender Rohrweihen wird der Bereich zwischen dem Feuchtbiotop und der temporären Sichtschutzwand bzw., nach deren Demontage, der Bereich der Obstbaumgruppe nur einmal jährlich im Spätsommer gemäht.

**Maßnahme: Bauvorgaben**

- Errichtung eines Zaunes ohne Tore und Türen am Südrand der Gewerbefläche.
- Kein Weg auf dem Grünstreifen zwischen Gewerbefläche und Stillgewässer.
- Keine Beleuchtung, die in den Bereich des Stillgewässers leuchtet.
- Keine reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung im Gewerbegebiet.

**Maßnahme: Bauzeitenregelung**

- Kranarbeiten und Arbeiten mit sonstigen hoch aufragenden Gerätschaften (Betonpumpen etc., Geräte über 8,00 m Höhe) sind im Gewerbegebiet aufgrund ihrer Fernwirkung nur außerhalb der Brutzeit der Rohrweihe von September bis Februar zulässig.
- Bauarbeiten zur Errichtung des Versickerungsbeckens sind ebenfalls nur im Zeitraum September bis Februar zulässig.

### 7.1.2 Haussperling und Rauchschnalbe

Als Ersatz für den Verlust der Brutplätze in den beiden Ställen / Unterständen des Reitvereins Jugenheim sind im räumlichen Zusammenhang Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschnalbe und Haussperling zur Verfügung zu stellen. Die Ersatznester und Nisthilfen sind bevorzugt an den neu zu errichtenden Ställen / Unterständen des Reitvereins Jugenheim anzubringen. Da der Standort des Ersatzgeländes für den Reitverein und somit

der Zeitpunkt, an dem das Anbringen von Ersatznestern möglich ist, derzeit nicht bekannt ist, ist zusätzlich die nähere Umgebung auf sonstige geeignete Ersatzquartiere zu prüfen.

Lässt sich aus derzeit nicht absehbaren Gründen die Schaffung von Ersatznistplätzen für Rauchschnalbe und Haussperling nicht an den umgezogenen oder neuen Stallungen des Reitvereins installieren und gibt es auch keine sonstigen geeigneten verfügbaren Ersatzquartiere, so ist das Ersatzquartier südöstlich der Versickerungsfläche (*innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Gehölze mit Röhricht und Großseggenbestand‘, dort innerhalb der Erhaltungsfläche E1*) zu errichten. Hierzu ist ein Holzschuppen vorgesehen, in dem die Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschnalbe und Haussperling angeboten werden. Die Nisthilfen sind im Verhältnis 3:1 zu den verloren gehenden Nestern (Höchstschätzung aufgrund der Bestandserfassung 2018) bereit zu stellen. Bei bis zu vier verlorengehenden Rauchschnalbennestern sind dies zwölf Kunstnester für Rauchschnalben, bei bis zu zehn verlorengehenden Haussperlingsnestern sind dies 30 Kunstnester für Sperlinge. Die hohe Zahl an Sperlingsnestern bietet auch Platz für Stare, die 2019 erstmals als Brutvogel an einem der Ställe nachgewiesen werden konnte.

- Der Holzschuppen / die Weidehütte muss eine Größe von etwa 6 x 4 m und eine Höhe von etwa 3 m haben und an einer Seite zumindest teilweise offen sein, so dass es freie Einflugmöglichkeiten gibt.
- Der Dachüberstand muss mindestens 30 cm betragen. Das Dach des Holzschuppens ist mit Wellplatten aus matt lackiertem Stahlblech Sinus- oder Trapezprofil, Wellenhöhe ca. 35 mm, einzudecken, um höhlenbrütenden Gebäudebrütern weitere Nistmöglichkeiten zu bieten.
- Das Dach ist gegen Überhitzung des Innenraumes zu dämmen.
- Im Innern sind einen Meter unter der Decke ringsum horizontale Holzbalken aus ungehobeltem Holz anzubringen. Die Innenwände sind mit einem umlaufenden Kletterschutz gegen Prädatoren zu versehen.
- Die 12 Nisthilfen für die Rauchschnalben werden 10 – 15 cm unter den Deckenbalken angebracht, bevorzugt nahe der Ständerbalken.
- Die Nisthilfen für die Haussperlinge (Schlupflochdurchmesser 32 mm / 15 Stück und 45 mm / 15 Stück) werden zu zwei Dritteln (20 Stück) außen am Schuppen angebracht, zu einem Drittel (10 Stück) innen im Holzgebäude.
- Die Nisthilfen sind nach den Vorgaben und unter Anweisung der Umweltbaubegleitung anzubringen.
- Der Boden im Holzschuppen bleibt unbefestigt. Im Schuppen sind mit Strohballen, Heuballen o.ä. nischenreiche Strukturen zu schaffen, die Brutmöglichkeiten für Nischenbrüter bieten.
- Der Holzschuppen mit den Nisthilfen für Rauchschnalben und Haussperlinge ist zu errichten, bevor die vorhandenen Stallungen niedergelegt werden.
- Der Holzschuppen ist dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Bedarf zu reparieren.
- Das Niederlegen der Stallungen des Reitvereins ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

Ersatznistplätze müssen im besten Fall im Vorfeld, jedoch spätestens bis zum Beginn der nachfolgenden Brutperiode der Abrissarbeiten erfolgen.

### 7.1.3 Grünlandverlust

Für den Verlust an gemäß § 15 Abs. 1 LNatSchG pauschal geschütztem Grünland in der Gemarkung Jugenheim, Im Mittelweg, Flur 2, Flurstück 269 sowie Im Wiesenweg, Flur 2, Flurstück 330 steht als Ausgleichsfläche eine Ackerfläche in der Gewann Ritthalle, Flur 5, zur Verfügung. Die Fläche umfasst die Parzellen 375 bis 377 mit 8.880 m<sup>2</sup>. Diese Ausgleichsfläche wird zeichnerisch als externer Geltungsbereich ‚Teilbereich B‘ festgesetzt. Auch das grundsätzliche Maßnahmenziel (Anlage einer wertvollen Magerwiese) findet Eingang in die textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus werden die für diese Fläche erforderlichen Pflegemaßnahmen nachfolgend aufgelistet:

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Mähen einmal jährlich im August / September unter Belassung von Altgrasinseln auf jeweils 10 – 20 % der Fläche in jährlich wechselnden Bereichen
- initial Ausbringen von Heumulch regionaler Herkunft
- Spenderfläche Glatthaferwiese / Verband Arrhenatherion, Rotschwengel-Straußgraswiese / Festuca rubra-Agrostis tenuis-Gesellschaft
- Trespen-Halbtrockenrasen / Verband Mesobromion, vorbereitend im ausgehenden Winter Eggen der Fläche zum Beseitigen aufgelaufener Ackerbegleitkräuter, Verhältnis Spenderfläche / Begrünungsfläche 1:1 (abhängig von Spenderfläche)
- nach Ausbringen des Heumulches drei Jahre lang wiederkehrende Mulchmahd mehrmals jährlich zum Zurückdrängen von Ackerbegleitkräutern
- anschließend Mahd einmal jährlich unter Belassen von Altgrasbeständen

## 7.2 WEITERE MASSNAHMEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

### 7.2.1 Rohrweihe

#### Maßnahmen auf plangebietsexternen CEF-Flächen

Für die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sind weitere Maßnahmen in der näheren Umgebung zum Plangebiet notwendig für den Fall, dass die Rohrweihe trotz der beschriebenen plangebietsinternen (vgl. Punkt 7.1.1 Rohrweihe ab Seite 16 sowie Fachbeitrag Artenschutz<sup>8</sup> Punkt J.4) fachlich anerkannten Vermeidungsmaßnahmen nicht den langjährig genutzten Brutplatz wiederbesetzt. Dann müssen erfolgsversprechende Ausweichbrutplätze in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Der renaturierte Bereich des Saubachs, insbesondere der Nordteil der Flurstücke 336 und 337 in der Flur 2, bilden für die Rohrweihe aktuell bereits ein potenzielles (und zeitweise auch tatsächlich genutztes) Bruthabitat. Dieses Potenzial kann durch entsprechende CEF-Maßnahmen für die Rohrweihe weiter optimiert werden. Zielsetzung ist eine Eignung des Gebietes als dauerhaftes Bruthabitat und der mögliche Schutz des Gebietes vor Prädatoren sowie erheblichen Störungen während der Brutzeit.

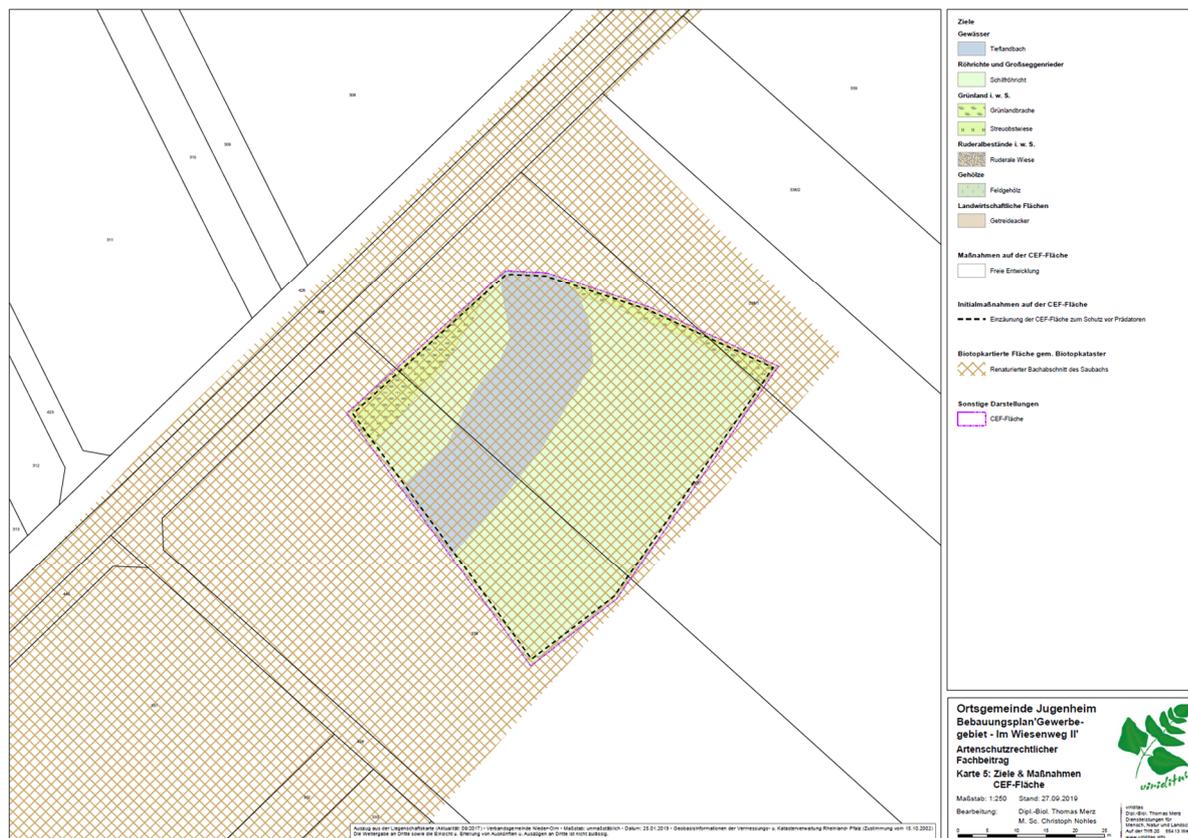
Generell sind bei der Pflege des Renaturierungsbereiches die Bedürfnisse der Rohrweihe weiterhin zu berücksichtigen. So sind Schilfflächen zu erhalten und alle Aktivitäten, die den

---

<sup>8</sup> Vgl.: viriditas: ...Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag..., Weiler 30. September 2019, S 22f.

Wasserabfluss aus dem Bereich fördern, zu unterlassen. Eine stärkere Einstauung der Renaturierungsfläche bzw. die Anlage weiterer Mulden sind aus wasserrechtlicher Sicht nicht ohne weiteres möglich. Ein höherer Wasserstand hätte eine Ausweitung des Schilfbestandes und insbesondere einen erhöhten Schutz vor Prädatoren zur Folge.

Um diesen ohne Veränderung des Wasserregimes zu erreichen ist der Kernbereich des Schilfröhrichts im Osten der Renaturierungsfläche zum Schutz vor Prädatoren und Störungen von Freizeitsuchenden einzuzäunen.



#### Karte 5: Ziele & Maßnahmen CEF-Fläche

Quelle: viriditas - Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ...

Stand: Oktober 2019

Die Abzäunung des potentiellen Bruthabitats im Bereich des Schilfröhrichts im Norden der Flurstücke 336, 337 und 338/1 in der Flur 2 hat mittels eines möglichst wildschweinsicheren Wildschutzzauns mit einer Höhe von 1,50 m zu erfolgen. Dieser ist zumindest bodengleich, soweit möglich leicht eingegraben einzubauen. Der Zaun bietet keinen hundertprozentigen Schutz vor Wildschweinen, kann diese jedoch möglicherweise um den potenziellen Brutplatz lenken. Andere Prädatoren wie Füchse oder auch freilaufende Hunde können hingegen sicher mit Hilfe des Zaunes vom Bereich des Brutplatzes ferngehalten werden. Weiterhin wird durch den Zaun das allgemeine Störungspotenzial erheblich gesenkt. Die Abzäunung des Gebiets hat außerhalb der Brutzeit von September bis Februar und vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen.

### 7.3 WEITERGEHENDE HINWEISE ZU VORANSTEHENDEN MASSNAHMEN

#### **Fachliche Begleitung der Maßnahmen**

Zur Sicherung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes sind die Maßnahmen durch fachkompetentes Personal zu betreuen.

#### **Monitoring**

Der Bruterfolg der Rohrweihe südlich des Eingriffsbereichs (*Maßnahmenflächen M1 und M2, Erhaltungsfläche E1*) und im Bereich der Saubachrenaturierung (*plangebietsexterne CEF-Flächen*) ist über einen Zeitraum von 3 Jahren fachlich zu begleiten.

#### **Risikomanagement**

Falls die CEF-Maßnahmen wider Erwarten nicht den gewünschten Erfolg zeigen, sind ggf. weitere Habitatanlagen und/oder -optimierungen im Bereich der Saubach-Renaturierung oder in anderen Bereichen der lokalen Population durchzuführen.

#### **Zeitliche Abfolge der Maßnahmenschritte**

Zur Gewährleistung der Wirksamkeit der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes (CEF-Maßnahmen), zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen sowie der Tötung und Verletzung von Nestlingen der gebäudebrütenden Vogelarten und sowie der erheblichen Störung des Bruthabitates der streng geschützten Rohrweihe sind konkrete Zeiten und Reihenfolgen bei der Durchführung einzuhalten.

Die Erschließung und Bebauung des Gewerbegebiets ist erst nach Durchführung der vorbereiteten CEF-Maßnahmen zulässig.

Die Zeitplanung sieht eine Vorbereitung der Maßnahmen im Winter 2019/20 und eine Realisierung des Vorhabens ab Sommer 2020 vor. Nach Vorliegen des Baurechtes sind auch Arbeiten außerhalb der Brutperiode bis Februar 2020 zulässig.

# GEMEINDE JUGENHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEGEBIET IM WIESENWEG II‘

### BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>4</b>
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND VERKEHRSLICHE ANBINDUNG .....	4
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG .....	4
<b>5</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
5.1	GRUNDSÄTZLICHES .....	5
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR .....	6
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG .....	7
5.4	VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG .....	8
5.5	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG .....	9
5.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	10
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>28</b>
6.1	EINLEITUNG.....	28
6.2	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO).....	35
6.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	54
6.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	54
6.5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	67
<b>7</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>69</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat in seiner Sitzung am 07. Dezember 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten der Gemeinde Jugenheim. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,17 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## 2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Osten zu erweitern.

Ziel der Neuausweisung ist es, ansässigen Betrieben im bestehenden Gewerbegebiet im Bereich Wiesenweg Expansionsmöglichkeiten vor Ort zu bieten und darüber hinaus ortsansässige Betriebe aus der beengten innerörtlichen Lage auszulagern. Die Dringlichkeit hierzu und der Bedarf nach Flächen bestehen. Konkrete Verlagerungserfordernisse und -absichten haben sich in jüngerer Zeit verschärft. Der Nachweis des Eigenbedarfs wurde geführt. Eine Bewerberliste mit Firmen, die sich in dem erweiterten Gewerbegebiet ansiedeln möchten, liegt der Gemeinde vor.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen östlich der vorhandenen gewerblichen Flächen geschaffen werden.

Vorab wurde eine landesplanerische Stellungnahme<sup>1</sup> zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an dieser Stelle eingeholt. Ein positiver Entscheid liegt vor.

## 3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Standort als geplante gewerbliche Baufläche und zu einem großen Teil als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Wegen der offenkundigen Abweichung der gemeindlichen Planungsabsichten von den Darstellungen des Flächennutzungsplans war im Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplans eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 Landesplanungsgesetz einzuholen. Mit positivem Bescheid vom 16. Mai 2018 hat die Untere Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Mainz-Bingen) der Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen dahingehend zugestimmt, dass aus raumordnerischer und landesplanerischer Sicht eine Erweiterung der bestehenden 1,0 ha großen Gewerbefläche auf 2,2 ha (Bruttobaufläche) und eine Ausweisung einer 0,65 ha großen Versickerungsfläche zugelassen wird.<sup>2</sup>

Im Rahmen der laufenden 1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm werden die neuen Planungsabsichten eingearbeitet. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf:

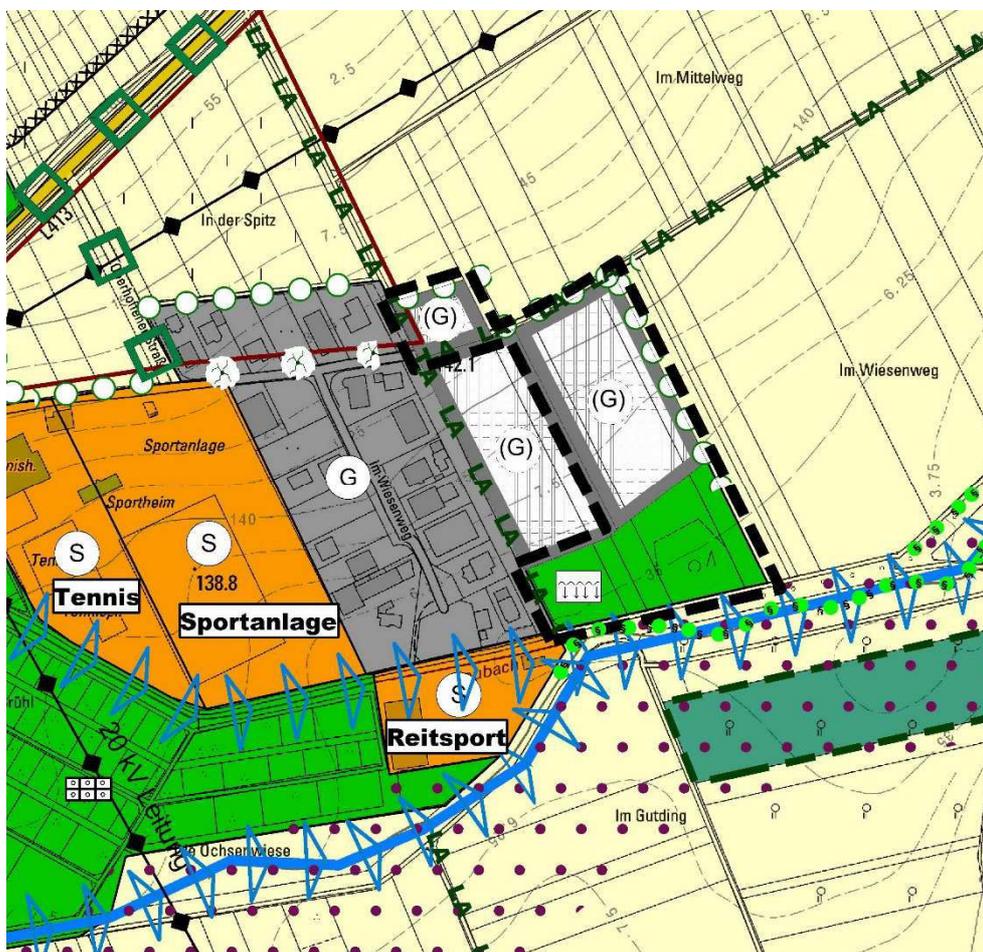
- die Darstellung von geplanter gewerblicher Baufläche anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘,
- die Darstellung von Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Versickerungsfläche / Biotoppflege‘ anstelle von ‚Flächen für die Landwirtschaft‘,
- die Ortsrandeingrünung wird verschoben,

---

<sup>1</sup> Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG zur Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm; Ortsgemeinde Jugenheim: Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen, Ingelheim am Rhein, 16. Mai 2018.

<sup>2</sup> Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Landesplanerische Stellungnahme, ... S. 8.

- die Darstellungen einer Leitstruktur im Agrarraum und einer unterirdischen Haupt-Gasleitung werden übernommen,
- die Herausnahme der Siedlungsbegrenzung.



Ausschnitt aus der laufenden 1. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zum Entwurf, nach Feststellungsbeschluss) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2019

Unter Berücksichtigung der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 kann der Bebauungsplan dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Da der Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans vor Ende des laufenden Flächennutzungsplanverfahrens gefasst wurde, ist der Bebauungsplan zu genehmigen und die geplante Änderung im Flächennutzungsplan weiter zu verfolgen.

## 4 LAGE DES PLANGEBIETES

### 4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND VERKEHRLICHE ANBINDUNG



Lage des Standortes im Ortszusammenhang, Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/) (entnommen: 18. Januar 2019).

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage der Gemeinde Jugenheim, unmittelbar östlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘.

Im Norden und Osten liegen landwirtschaftliche Flächen, im Süden verläuft der Saubach. Das Gewerbegebiet ‚Wiesenweg‘ grenzt unmittelbar westlich an.

Die Standortlage des Projektes ist aufgrund der Verknüpfung mit dem bestehenden Gewerbegebiet und der guten Erreichbarkeit als günstig zu bewerten.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die Straße ‚Im Wiesenweg‘. Diese ist über die Oberhoffener Straße direkt an die Landesstraße L 413 mit ausgebautem Knoten angebunden.

Das Gelände steigt von Süden nach Norden an.

### 4.2 PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das gesamte Plangebiet wird in großen Teilen als Koppelweiden sowie, untergeordnet, als Ackerflächen genutzt. Im Südosten gibt es ein nahezu vollständig von einem Gehölzgürtel umgebenes Stillgewässer mit Röhricht und Großseggenbestand und nördlich vorgelagerter Obstwiese. Teilweise stehen die Flächen unter Pauschalschutz nach § 15 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

In Ost-West-Richtung quert ein Wirtschaftsweg das Gebiet. Nördlich des Weges liegt ein Reitplatz mit Unterstand. Im Umfeld der Pferdehaltung liegen zudem verschiedenen Lagerflächen für Gerätschaften, Holz und Siloballen. In diesem Bereich sind wenige Einzelgehölze vorhanden.

Die bebaute Umgebung wird einheitlich von dem Gewerbegebiet ‚Wiesenweg‘ geprägt.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen und der umgebenden Strukturen ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle Kartengrundlage: Abwasserzweckverband Untere Selz / Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Luftbild (2017), ohne Maßstab.

## 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Ortsgemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Osten hin zu erweitern. Ziel ist es, ortsansässigen Betrieben im bestehenden Gewerbegebiet Expansionsmöglichkeiten vor Ort zu ermöglichen und darüber hinaus ortsansässige Betriebe aus der beengten innerörtlichen Lage auszulagern. Ein Angebot für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe soll geschaffen werden.

Inhalte des Bebauungsplans sind hauptsächlich die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit Rahmensetzungen zur Nutzung und zur Höhe, einer Erschließungsstraße, einer Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, einer Maßnahmenfläche für den Artenschutz, Eingründungsvorschriften sowie flankierende Bestimmungen zur Gestaltung.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um die Beschreibung und Begründung der Planungsabsichten der Gemeinde im Bebauungsplan.

## 5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

### Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Über die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt eine weitergehende Anpassung der Festsetzungen.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke generell ausgeschlossen. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, für gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten und keine Nutzungen zuzulassen, die zusätzliche Verkehrsströme in das Gebiet ziehen.

Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Die in den Textfestsetzungen ausgeschlossenen Sortimente sind Bestandteil der sog. ‚Nieder-Olmer Liste‘, die im Rahmen des mittlerweile beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm erarbeitet wurde.

Als zulässig erklärt wird mit den vorliegenden Festsetzungen jedoch der Werksverkauf. Für den Werksverkauf ist maßgeblich, dass es sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln muss und diese dem vorhandenen Betrieb zu- und untergeordnet sein müssen. Damit möchte man den zukünftig ansässigen Betrieben einen untergeordneten Verkauf ihrer Produkte ermöglichen.

Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Zulässigkeiten sind Vergnügungstätten generell ausgeschlossen. Diese Nutzung ist in der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht gewollt. Die vorgenannte Nutzung ist eher publikumsorientiert, was hinsichtlich der abseitigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen weniger verträglich anzusehen ist.

Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten stehen deutlich in Konkurrenz zur Ansiedlung von gewerblichen Betrieben. Des Öfteren sind diese Nutzungen flächenintensiv, was die Flächenverfügbarkeit für die Gewerbetreibenden enorm reduzieren kann. Darüber hinaus sind diese Nutzungen häufig sehr konkurrenzstark hinsichtlich der finanziellen Seite. Inhaber dieser Einrichtungen sind in der Regel eher bereit einen höheren Preis für eine Fläche zu zahlen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden hier als unzulässig festgesetzt. Im Hinblick auf die umgebende Nutzung und die Zielrichtung der geplanten Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sind diese Anlagen am vorliegenden Standort nicht gewünscht und sollten besser in die Ortslage der Gemeinde Jugenheim integriert werden. Die vorgenannten Nutzungen sind eher publikumsorientiert, was hinsichtlich der rückwärtigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen als weniger verträglich anzusehen ist.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Mit der Festsetzung einer **GRZ** von **0,8** wird die für Gewerbegebiete zulässige Obergrenze ausgeschöpft. Es handelt sich hierbei jedoch um einen für diesen Gebietstyp allgemein üblichen und auch erforderlichen Grad der Nutzung, so dass keine unverhältnismäßige Bebauung ermöglicht wird. Die in solchen Gebieten zusätzlich notwendige umfangreiche Befestigung der Freiflächen (z.B. für Stellplätze oder Andienungs- oder Rangierflächen) ist im Rahmen der GRZ von 0,8 zu realisieren.

Die Vorgaben zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich an dem unmittelbar westlich angrenzenden Bebauungsplan ‚Im Wiesenweg, 2. Änderung vom

08.02.1997' der Gemeinde Jugenheim. Demnach werden **zwei Vollgeschosse** und eine maximale **Gebäudehöhe** von **8,0 m** festgelegt. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhe wird eine zugehörige Messvorschrift vorgegeben. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen<sup>3</sup> bezogen, die auch in der Planzeichnung eingetragen sind. Die Straßenhöhen sind nicht für jedes Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

Die festgesetzte Bauhöhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Hiermit möchte man den Belangen gewerblicher Firmen Rechnung tragen, die solche Anlagen verschiedentlich für ihren Betrieb benötigen.

Eine weitere Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung erscheint wegen der Gebietsausrichtung nicht erforderlich. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung reichen die GRZ und die Höhe baulicher Anlagen aus.

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als **offene Bauweise** festgesetzt. Demnach darf die maximale Länge 50 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit der Regelung werden die auf der Ebene mittlerer und kleinerer Gemeinden üblichen Gestaltungsspielräume für den gewerblichen Maßstab ermöglicht. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Maßstäblichkeit der umgebenden gewerblichen Gebäude nicht zu erwarten.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großflächig abgegrenzt, um so den Nutzern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

### **5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zur Dachform und -eindeckung, Werbeanlagen und zu Einfriedungen beschränkt. Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen wird vorgegeben wie diese herzurichten sind.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen, sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß. Insbesondere durch die Vorgabe der Anordnung unter der Gebäudeoberkante sowie durch die Maximalhöhe freistehender Anlagen wird eine wirksame Begrenzung erreicht. Störende Lichteffekte werden durch nähere Bestimmungen zur Art der Werbeanlagen ausgeschlossen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Außenwirkung so zu steuern, dass Störungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden und die Interessen der künftigen Gebietsansässigen angemessen berücksichtigt werden.

---

<sup>3</sup> vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße

## 5.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Die verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt von Westen über die Straße ‚Im Wiesenweg‘ und weiter über die Oberhoffener Straße direkt an die Landesstraße L 413 (Mainzer Straße). Eine Durchfahrt durch den Ortsbereich ist nicht erforderlich.

Die Erschließung des Gebietes selbst erfolgt in Form einer Stichstraße mit Wendeanlage, die an die Straße ‚Im Wiesenweg‘ anknüpft. Der geplante Querschnitt weist eine Breite von 9,68 m auf und unterteilt sich wie folgt: eine Fahrbahnbreite von 8,00 m mit einseitigem Gehweg von 1,50 m sowie einem einseitigen Rundbord von 0,18 m. Die Wendeanlage ist für 3-achsige Müllsammel-fahrzeuge ausreichend dimensioniert. Innerhalb der Wendeanlage können vier öffentliche Park-plätze angeordnet werden.

Nach Osten hin wird die Straße weitergeführt und erschließt die östlichen Grundstücke. In diesem Bereich hat sie eine Breite von 8,36 m (8,00 m Fahrbahn und beidseitig Rundborde von je 0,18 m).

Die Dimensionierung der Straßen sowie die Notwendigkeit und Größe der Wendeeinrichtungen richtet sich nach der Zahl der erschlossenen Grundstücke.

### Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Demnach erfolgt die innergebietsliche Entwässerung im Trennsystem über Regenwasser- und Schmutzwasserkanalleitungen, die im Freispiegelabfluss entwässern und i. d. R. im Bereich der geplanten Verkehrsanlage oder in öffentlichen Flächen liegen. Die Entwässerungsleitungen sammeln über Grundstückshausanschlüsse und Straßenabläufe anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser und leiten es zu den jeweiligen Anschlussmöglichkeiten.

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird in südlicher Richtung abgeleitet und an das bestehende Mischwassersystem des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ (Mischwasser-sammler entlang des bestehenden Wirtschaftsweges parallel des Saubaches, Richtung Kläranlage) angeschlossen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in südlicher Richtung in eine Versickerungsmulde eingeleitet. Die Mulde wird in Erdbauweise durch Modellierung des anstehenden Bodens hergestellt und wieder begrünt (Raseneinsaat). Das Grundwasser steht im Bereich der Versickerungsmulde bei 0,7 bis 1,0 m unter dem Gelände an. Da zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand ein Grundwasserflurabstand von mindestens 1,0 m einzuhalten ist, wird die Muldensohle der Versickerungsanlage angehoben. Das Vorgehen ist mit der zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, abgestimmt.

Im Bebauungsplan wird zwischen Wendeanlage und Versickerungsmulde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) ausgewiesen. Diese 3,0 m breite Parzelle für die neuen Schmutz- und Regenwasserkanäle wird im Zuge der Realisierung der Planung an den AVUS übertragen.

Es ist vorgesehen, das aus dem nördlichen Bereich anfallende Außengebietswasser mittels eines herzustellenden Erdwalls (Trapezdam, Höhe ca. 0,50 m, Breite ca. 2,50 m) zu fangen und seitlich, gemäß der natürlichen Geländetopographie, abzuleiten. Der Wall wird außerhalb des Plangebietes im Norden der Parzelle 269 entlang des Wirtschaftsweges ausgebildet. Die Ableitung erfolgt in westlicher Richtung in einen bestehenden Graben. Im Plangebiet selbst wird im Bereich der nach Osten laufenden Erschließungsstraße ein Erdwall hergestellt, der das auftreffende Außengebietswasser in östlicher Richtung, seitlich am Gewerbegebiet vorbei, in landwirtschaftliche Flächen und demnach über Privatflächen ableitet. Im Falle einer späteren potenziellen Erweiterung des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung wird dort ein Erdwall hergestellt.

Die konkreten Maßnahmen werden in einem Entwässerungskonzept ausführlich beschrieben.

## **5.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG**

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die Sicherung der Grün- und Freibereiche um den Brutplatz der angetroffenen Rohrweihen sowie die Ausbildung bzw. Sicherung einer Gebietsrandeingrünung des Gewerbegebietes mit der Schaffung eines Übergangs zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft. Hinzu kommt die die innere Durchgrünung des Gebietes selbst.

Zum Schutz der Rohrweihe vor Beeinträchtigungen wird am nördlichen Rand der öffentlichen Grünfläche in Richtung Gewerbegebiet eine natürliche visuelle Barriere in Form einer mehrreihigen Gehölzpflanzung vorgesehen.

Zur Sicherung der südlichen Grünfläche bestehend aus Gehölzen, Röhricht und Großseggenrieder ist diese entsprechend ihrem Charakter zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zur Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und zur Ausgestaltung eines Gebietsrandes wird das Gebiet nach Osten mit einem Grünstreifen eingefasst. Diesem Element kommt eine besondere Bedeutung zu, da hier die Grenze zu landwirtschaftlicher Nutzung liegt. Der Randstreifen wird breiter ausgebildet, sodass neben der Pflanzung von Büschen und Bäumen auch ein Pflegeweg angelegt werden kann.

Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Die vorgeschriebene Dichte von einer Baumpflanzung je 300 m<sup>2</sup> bzw. von drei Sträuchern auf dieser Fläche lässt einen spürbaren Beitrag erwarten.

Hinsichtlich einer Begrünung der Stellplatzanlagen wird die Überstellung der Stellplätze mit standortgerechten Bäumen bestimmt. Damit kann neben dem gestalterischen Gewinn auch den negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt werden.

Die Anlage der festgesetzten Versickerungsflächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnaher Ausbildung mit Landschaftsrasen bewirkt im Gegensatz zu rein ingenieurtechnischen Bauwerken positive Effekte insbesondere für den Wasserhaushalt und für die Umweltgüter Boden und Klima.

Insgesamt dienen die grünbezogenen Festsetzungen neben der Gestaltung auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Natur- und Landschaft.

## 5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Durch Bau, Anlage und Betrieb der Vorhaben im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich auf der Grundlage der landespflegerischen Bestandkartierung mit Stand Februar 2019 im Plangebiet folgendermaßen dar:<sup>4</sup>

Darstellung als	Größe [m <sup>2</sup> ]	davon unversiegelt [m <sup>2</sup> ]	davon versiegelt/ stark beeinträchtigt [m <sup>2</sup> ]
Acker	3333	3333	0
Obstgehölz	317	317	
Pferdekoppel mit Gebäuden (teilversiegelt)	1506	753	753
Ruderal- und Lagerflächen	908	454	454
Erd- und Grasweg	689	345	345
Artenreiches Grünland (§15 LNatSchG)	2509	2509	0
Biotopmosaik Feuchtbiotop	1148	1148	0
Teich/Feuchtbiotop	466	466	0
Feuchtgrünland	1302	1302	0
Sonstiges Grünland (Koppelweide)	19542	19542	0
<b>Gesamt</b>	<b>31720</b>	<b>8859</b>	<b>1552</b>

Gemäß der Planung ergibt sich nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

Darstellung als	Größe [m <sup>2</sup> ]	davon unversiegelt [m <sup>2</sup> ]	davon versiegelt [m <sup>2</sup> ]
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,8	18.547	3.709	14.838
öffentliche Grünflächen	8.041	8.041	
Verkehrsflächen	2.715		2.715
Versorgungsflächen	2.417	2.417	
<b>Gesamt</b>	<b>31.720</b>	<b>14.167</b>	<b>17.553</b>

Die Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt 17.553 m<sup>2</sup>. Abzüglich der Bestandsversiegelung/Beeinträchtigung von 1.552 m<sup>2</sup> ergibt sich eine maximal mögliche Neuversiegelung von 16.001 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Karte 1: Bestand Biotoptypen, Weiler, 26. Februar 2019.



Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II, 23.04.2019, Weiler.

**Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Durchführung der im Folgenden genannten Maßnahmen ist erforderlich, um die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden oder auszugleichen. Wo Vermeidung und Ausgleich nicht möglich sind, werden Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Landschaftspotenzial entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet.

AB = Arten und Biotope

B = Boden

K = Klima

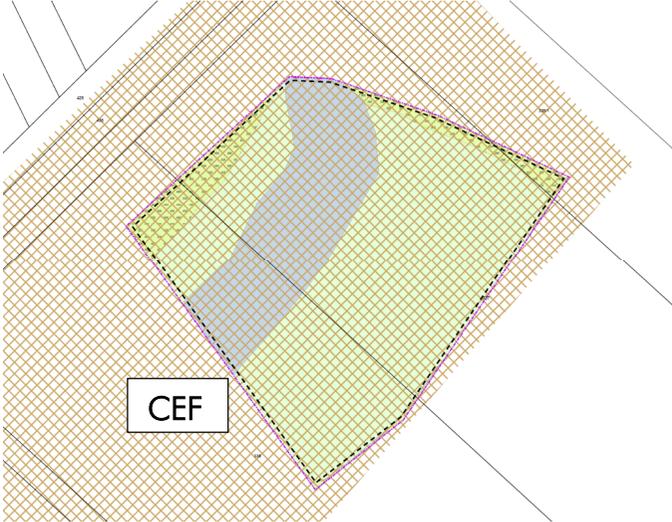
W = Wasser

EL = Erholung/Landschaftsbild

Zur besseren Übersichtlichkeit werden zunächst der Ausgangszustand sowie der geplante Zustand des Plangebiets flächenmäßig gegenübergestellt.

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
B	ermittelte Neuversiegelung im Plan- gebiet  damit verbunden: Dauerhafter Total- verlust der Bodenfunktionen	ca. 1,6 ha	A1, E1, M1-3	Vermeidungsmaßnahme: Erhalt der Bodenfunktionen im Plan- gebiet im Bereich der Maßnahmenflächen, der öffentlichen Grünflächen und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen	0,8 ha
			Ext1/ M4	<u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u> Dauerhafte Umwandlung von bisherigen Ackerbauflächen zu Extensivdauergrünland - siehe externe Flächen AB (0,89 ha)	unbek.
			Ext2	Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Abbuchung vom Ökokonto der OG Jugenheim. Hierzu werden von der Aufforstungsfläche in der Gemarkung Jugenheim Flur 5, Parzelle 407 insgesamt 7.100 m <sup>2</sup> angerechnet. Entspre- chend werden hierdurch dauerhaft Bodenflächen in ihrer freien natürlichen Entwicklung gesichert.	0,89 ha  0,71 ha
<p>The image is a cadastral map of a rural area. A specific parcel, numbered 407, is highlighted in yellow. This parcel is located within Flur 5. A dashed black line around parcel 407 is labeled 'Ext2'. Other features on the map include 'Zweite Gewinn', 'Flur 7', 'Flur 8', 'Kettengraben', 'Am Johannis', and 'Jugenheim'. The map shows various plots, roads, and geographical features typical of a cadastral plan.</p>					

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial Ifd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
				(0,89 ha + 0,71 ha = 1,6 ha) Dies entspricht der planungsbedingt möglichen Neuversiegelung	
<b>W</b>	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Versiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen  Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung	ca. 1,6 ha	M3	Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen  Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Versickerungsmulde  Rückhaltung und Versickerung des Außengebietswassers am nördlichen Rand des Plangebiets  <b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b>	unbek.  0,23 ha
<b>AB</b>	Laut Bebauungsplan möglicher dauerhafter Verlust von unterschiedlichen Biotoptypen Damit verbunden ist die Verdrängung und der Verlust bzw. die Veränderung von Lebensraumfunktionen für Pflanzen- und Tierarten des Offenlands:  Gefährdung der lokalen Populationen von Rohrweihe, Haussperling und Rauchschwalbe	ca. 2,38 ha	A1  M3   E1  M1  M2	Randeingrünung des GE-Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern nach Osten (A1 1.124 m²)  Naturnahe, muldenförmige Gestaltung der Versickerungsfläche (M3) mit Charakter als Extensivwiese und Lebensraumfunktion für angepasste Tier- und Pflanzenarten  Sicherung des Lebensraumes der in Fläche E1 brütenden Rohrweihe sowie von Hausperling und Rauchschwalbe entsprechend der Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens zum Bebauungsplan (M1 8.075 m²)  M1 Errichtung eines dauerhaften Sichtschutzes durch Gehölzpflanzungen als visuelle Barriere zum Rohrweihenbrutplatz.  M2 Anlage und Pflege eines Grünstreifens, der initial mit Heumulch eingesät wird	0,11 ha  0,23 ha   0,81 ha   0,89 ha

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betroffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betroffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
			CEF	<p>Durchführung von Maßnahmen zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen)<sup>5</sup></p>  <p>Kompensation des Verlustes von nach § 15 LNatSchG geschütztem Grünland in Gemarkung Jugenheim Flur 5, Flst. 375, 376 und 377 auf derzeitigen Ackerflächen im Verhältnis 1:3 (8.879 m<sup>2</sup>)<sup>6</sup></p>	0,71 ha

<sup>5</sup> Ausführung gemäß viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rohrweihe, Rauchschwalbe, Haussperling – Wiederherstellung von Magergrünland, Weiler 30. September 2019, Kapitel J, S. 19-25 und Karten 4-5

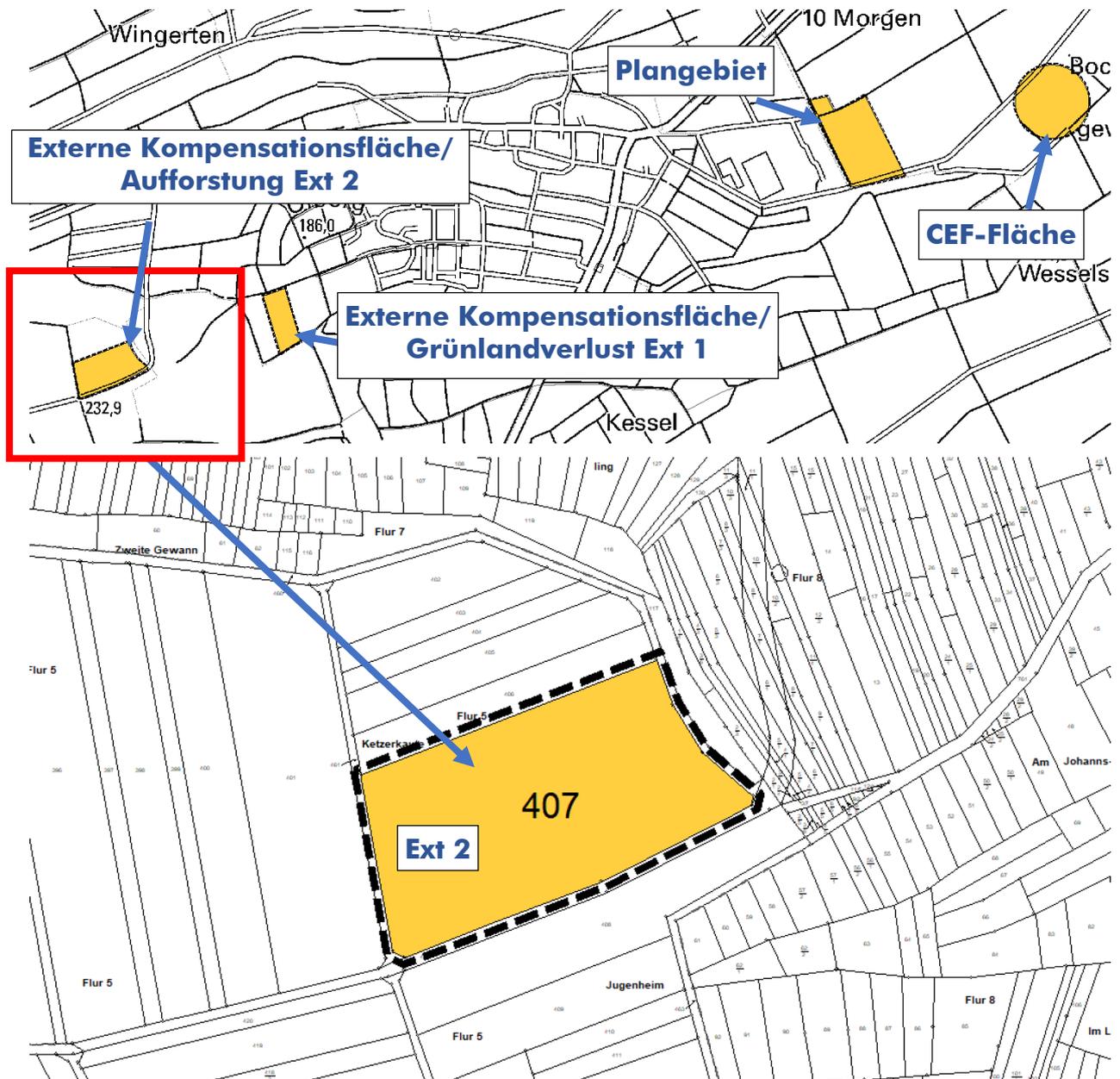
<sup>6</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., Kapitel L, S. 28-34 und Karte 6

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
	Grünland - teilweise mit Schutzstatus nach § 15 LNatSchG (0,25 ha), Acker, Erd-/Graswege, Ruderal- und Lagerflächen		Ext1/M4  Ext2	 <p><b>Externe Maßnahmen:</b> Abbuchung vom Ökokonto der OG Jugenheim (siehe B)</p>	
K	Verlust von unversiegelten Kaltluftabfluss- und -sammelflächen mit mittlerer Bedeutung	ca. 1,6 ha		<p>Randeingrünung des GE-Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern</p> <p>Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern</p> <p>Versickerungsmulden als temporäre Gewässer mit feuchteausgleichender Wirkung</p> <p><b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b></p>	

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
EL	Verlust von durch Pferdehaltung geprägten Grün- und Freizeitflächen, Erreichbarkeit erholungswirksamer Freiflächen wird verschlechtert	ca. 0,21 ha		(siehe Maßnahmen zu AB) Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	(siehe AB)

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation für den Eingriff in den Bodenhaushalt werden 7.100 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche vom Ökokonto der Ortsgemeinde Jugenheim in der Gemarkung Jugenheim, Flur 5, Parzelle 407 abgebucht.

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage der projektrelevanten Flächen im räumlichen Zusammenhang:



Lage der externen Kompensationsflächen im Ortszusammenhang. Kartengrundlage ohne Maßstab (Geobasisdaten LVermGeo).

### Artenschutz

Bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Planungsträger hat den Nachweis zu erbringen, dass die Planung nicht gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen verstößt.

**• Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>7</sup> des Vorhabens veranlasst, um zu beurteilen, ob durch die Anlage des Neubaugebietes ggf. eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange hervorgerufen werden kann.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens zu erwarten sind und die durch die vorhabensspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein können.

In einem ersten Schritt wurde das Plangebiet als Grundlage für die artenschutzrechtliche Prüfung beurteilt. Hierbei wurde eine Biotoptypenkartierung vorgenommen. Die zugehörige Karte (Karte 1: Bestand Biotoptypen) ist als Anlage dem Fachgutachten beigelegt.

Die eigentliche Artenschutzrechtliche Prüfung gliedert sich in zwei Phasen. Zuerst erfolgt die Relevanzprüfung<sup>8</sup>, in der die Arten herausgefiltert werden (Abschichtung), für die eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese Arten müssen nicht weiter untersucht werden. Das Ergebnis dieser Prüfung, ist der Anlage I zum Gutachten zu entnehmen.

Im Anschluss erfolgte eine vertiefende Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Von den für die Relevanzprüfung ermittelten 132 Arten werden 116 gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten der vertiefenden Prüfung unterzogen. Für 67 dieser Arten bietet das Plangebiet keine ausreichenden Existenzvoraussetzungen, so dass deren Vorkommen im Plangebiet auch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es verbleiben damit 49 potenziell im Plangebiet vorkommende streng bzw. europarechtlich geschützte Arten. Es handelt sich um Säugetiere und Vögel.<sup>9</sup>

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine große Vielfalt an Biotoptypen und Arten aus. Die Artenschutzrechtliche Bewertung und die vor Ort durchgeführten Erfassungen erbrachten folgendes Ergebnis:<sup>10</sup>

- Die großflächigen nährstoffarmen und artenreichen Wiesen im Westen und Norden sind aus floristisch-vegetationskundlicher Sicht von herausragender Bedeutung. Sie unterliegen dem Pauschalschutz gemäß § 15 LNatSchG.
- Streng geschützt Pflanzenarten kommen keine vor. Erwähnenswert ist der Nachweis der stark gefährdeten, besonders geschützten Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*) im Bereich nördlich des Feuchtbiotopes.
- Fledermäuse sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Gebiet weist eine geringe Bedeutung für Fledermäuse auf, es wird vermutlich als fakultatives Jagdhabitat genutzt ohne Bezug zum Boden.
- Das Vorkommen von Fledermäusen, Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern ist auf den temporären Aufenthalt zum Nahrungserwerb oder zur Rast beschränkt.
- Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden.

---

<sup>7</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘, Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 23. April 2019.

<sup>8</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 9 f.

<sup>9</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 10 f.

<sup>10</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 10 ff.

- Es gibt keine Hinweise auf aktuelle Feldhamstervorkommen.
- Das Gebiet wird von zahlreichen streng und europarechtlich geschützten Vogelarten besiedelt:
  - Die streng geschützte Rohrweihe brütet innerhalb des Plangebietes im Bereich des im Süden gelegenen Feuchtkomplexes. Eine weitere Brut wird im Bereich des Saubaches südlich des Plangebietes vermutet.
  - Die Rote-Listen-Arten Haussperling und Rauchschwalbe brüten im Plangebiet.
- Frei an Gehölzen, Gebäuden, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten nutzen das Gebiet als mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat
- Die Nutzung des Gebietes als fakultatives Jagd- / Nahrungshabitat für die streng bzw. europarechtlich geschützten Arten Mäusebussard, Rotmilan, Schwarzmilan und Turmfalke ist als sicher anzunehmen.
- Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlichen Frist zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
- Abgelagerte Materialien, die Nischenbrütern als Niststätte dienen können, sind möglichst außerhalb der Brutzeit abzutragen.
- Arten aus anderen Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.

#### Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergibt sich bei Durchführung des Vorhabens die Betroffenheit der streng geschützten Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) sowie der europarechtlich geschützten Arten Haussperling (*Passer domesticus*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*).

Ohne die Durchführung vorbereitender und / oder begleitender Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Individuen und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

„Aufgrund der Betroffenheit der streng geschützten Rohrweihe sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion des Lebensraumes ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen der Arten und ihrer Entwicklungsformen durchzuführen. Ohne entsprechende Maßnahmen verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist die Durchführung solcher Maßnahmen zwingend erforderlich.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der streng geschützten Rohrweihe und der europarechtlich geschützten Rauchschwalbe und Haussperling sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen mit der Wahrung des bestehenden Brutplatzes der Rohrweihe sowie der Schaffung neuer Brutstandorte für Rauchschwalbe und Feldsperling innerhalb der näheren Umgebung ist das geplante Vorhaben auf Grundlage der so genannten Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) möglich.“<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 37.

Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden wird auf der Basis der Einschränkungen von den Beschädigungsverböten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG folgendes Vorgehen für die betroffene **Rohrweihe** empfohlen:<sup>12</sup>

- Verlagerung des Gewerbegebietes nach Norden mit einem erforderlichen Mindestabstand von 50 m zwischen Gewässer / Röhricht und Gewerbegebiet.
- Eine Verlagerung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung erhöht die Distanz zum Kleingewässer auf etwa 60 m
- Vermeidung einer direkten Blickbeziehung zwischen Niststandort und Gewerbefläche:
  - Temporärer Sichtschutz (Sichtbarriere) durch Wand aus Tarnnetzen o. ä., bis zur Funktionsfähigkeit eines dauerhaften Sichtschutzes.
  - Am Südrand des Gewerbegebietes Errichtung eines Zaunes und Eingrünung der Gebäude (der Zaun sollte keine Öffnung in südlicher Richtung aufweisen).
  - Keine Straße südlich der Bebauung.
- Bauzeitenregelung: die Baumaßnahmen und insbesondere die Krantätigkeiten sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Aufgrund der besonderen Fernwirkung sind sämtliche Hochbautätigkeiten im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen
- Weitere sekundäre Maßnahmen im Rahmen der Kompensation:
  - Optimierung geeigneter Horststandorte in räumlicher Nähe (Brutgebiet) durch Anlage bzw. weitere Entwicklung von Röhricht- und Schilfbeständen bzw. Ufersäumen.
  - Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland und Säumen.
  - Entwicklung und Pflege von Extensiväckern und Brachen

Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen kann eine Zerstörung des Nistplatzes infolge visueller Störung und somit eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG höchstwahrscheinlich vermieden werden

Diese empfohlenen Maßnahmen sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen, der von der Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen ist.

Als zusätzliche Sicherheit bestehen Ausweichmöglichkeiten als Bruthabitat in direkter räumlicher Nähe südöstlich des aktuellen Brutplatzes am renaturierten Saubach. Hier befinden sich größere Röhricht- und Schilfbestände, die ebenfalls als Bruthabitat in Frage kommen.<sup>13</sup>

Der durch die Bebauung bedingte Verlust an Jagdhabitaten ist zu vernachlässigen.

Für die europarechtliche geschützten Arten **Hausperling** und **Rauchschwalbe** kann der erhebliche Verlust von 7 – 10 Brutplätzen bzw. mindestens zwei wiederkehrend genutzten Brutplätzen mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens und im Verhältnis 2:1 für den Hausperling und 3:1 für die Rauchschwalbe ausgeglichen werden. So sind mindestens 15 – 20 neue Brutplätze für den Hausperling und mindestens 6 – 10 für die Rauchschwalben in geeigneten Bereichen zu schaffen.

---

<sup>12</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 35.

<sup>13</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 36.

- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Haussperling (*Passer domesticus*)  
Wiederherstellung von Magergrünland**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag<sup>14</sup> liegt vor und wurde der Unteren Naturschutzbehörde am 01. Oktober 2019 zur Genehmigung übermittelt.

Im Rahmen des Fachbeitrages wird der aktuelle Zustand der lokalen Population der Rohrweihen im weiteren Umfeld des Plangebietes beurteilt und die Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der lokalen (Teil-)Population ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Tötungen von Individuen der streng geschützten Rohrweihen werden konzipiert, welche erforderlich sind, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Analog werden auch für die Arten Rauchschwalbe und Haussperling die Maßnahmen dargelegt, die erforderlich sind, um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden. Zudem werden die Maßnahmen aufgezeigt, die zum Ausgleich des Verlustes von pauschal nach § 15 LNatSchG geschütztem Magergrünland erforderlich sind. Der vorliegende Fachbeitrag 'Rohrweihe' beinhaltet alle vorgenannten Aspekte.<sup>15</sup>

### Rohrweihe

„Von der Planung des Gewerbegebietes 'Im Wiesenweg II' in Jugenheim ist vorrangig als streng geschützte Art die in Rheinland-Pfalz sehr seltene Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) betroffen, für welche ohne vorbereitende und begleitende Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände Verstoß gegen das Störungsverbot während der Fortpflanzungsphase gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und Verstoß gegen das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG eintreten können.“<sup>16</sup>

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass die Rohrweihe den südöstlichen Bereich des Plangebietes als Bruthabitat nutzt.

Angesichts der erheblichen Betroffenheit der Rohrweihe müssen die Planungen gewährleisten, dass die Population der Art in dem geforderten guten Erhaltungszustand der lokalen Population im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG verbleibt.

Die Konzeption zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes und der betroffenen Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang basiert auf der Erhaltung der langjährig genutzten Brutstätte sowie der Sicherung weiterer potenzieller Fortpflanzungsstätten im direkten räumlichen Umfeld.<sup>17</sup>

Als notwendige Maßnahmen im Vorhabensgebiet benennt der Gutachter:<sup>18</sup>

- Errichtung temporärer Sichtschutz
- Errichtung eines dauerhaften Sichtschutzes durch Gehölzpflanzungen
- Nachverdichtung der Benjeshecke

---

<sup>14</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan Gewerbegebiet ‚Im Wiesenweg II‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*), Haussperling (*Passer domesticus*), Wiederherstellung von Magergrünland, Weiler, 30. September 2019

<sup>15</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 1.

<sup>16</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 34.

<sup>17</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 20 f.

<sup>18</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 22 f.

- Einzäunung des Brutstandorts
- Extensive Pflege des Grünstreifens
- Bauvorgaben

Für die Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sind weitere Maßnahmen in der Umgebung notwendig für den Fall, dass die Rohrweihe trotz der vorbeschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht den langjährig genutzten Brutplatz wiederbesetzt. Dann müssen erfolgversprechende Ausweichbrutplätze in der Umgebung zur Verfügung stehen.<sup>19</sup>

Die für weitere Maßnahmen erforderliche CEF-Fläche befindet sich etwa 400 m ost-südöstlich des Plangebietes in der Flur 2 auf den Parzellen 336, 337 und 338/1. Sie bildet den östlichen Abschluss der Renaturierungsfläche des Saubaches und zeichnet sich durch einen eng verzahnten Wechsel aus Schilfbeständen und Gehölzgruppen sowie ausdauernden Ruderalbeständen feuchter Standorte aus.<sup>20</sup> Insbesondere der Nordteil der Flurstücke 336 und 337 bildet für die Rohrweihe aktuell bereits ein potenzielles (und zeitweise auch tatsächlich genutztes) Bruthabitat.

Als Maßnahmen auf den CEF-Flächen wird im Gutachten die

- Abzäunung des potenziellen Bruthabitats

benannt.<sup>21</sup>

In der Planung werden die Maßnahmen aufgegriffen. Der Bebauungsplan setzt die Errichtung eines dauerhaften Sichtschutzes durch Gehölzpflanzungen textlich und zeichnerisch fest.

Die weiteren Maßnahmen werden vertraglich zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt. Um die Einhaltung zu gewährleisten werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Rauchschnalbe und Haussperling**

„Bei Realisierung der Planung kommt es durch das Niederlegen der Stallungen / Unterstände des Reitvereins Jugenheim zum Verstoß gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG hinsichtlich der wiederkehrend genutzten Nester der Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) sowie des Haussperlings (*Passer domesticus*).“<sup>22</sup> Die beiden europarechtlich geschützten Vogelarten Rauchschnalbe und Haussperling sind im Gebiet mit zwei bis vier bzw. mit sieben bis zehn Brutpaaren betroffen. Ohne vorbereitende Artenschutzmaßnahmen, welche die dauerhafte ökologische Funktionalität des Lebensraumes der lokalen Populationen dieser Vogelarten sichern und den Erhalt der Fortpflanzungsstätten gewährleisten, verstößt das Vorhaben somit gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

„In Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde wurde vereinbart, dass nach aktueller Rechtsauffassung keine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG erforderlich ist. Der Artenschutz ist im Falle der Zerstörung der Niststandorte der Rauchschnalbe bei Beseitigung der Stallungen / Unterstände durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5, welcher die Verbote unter ganz bestimmten Bedingungen einschränkt, abgedeckt. Die Beseitigung der Nester hat ungeachtet dessen während der winterlichen Abwesenheit der Rauchschnalben im Zeitraum von Oktober bis

---

<sup>19</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 24.

<sup>20</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 21.

<sup>21</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 24 f.

<sup>22</sup> viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 34.

März zu erfolgen. Der genaue Standort für die Ersatznester ist derzeit noch nicht abschließend geklärt und soll im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren verbindlich geregelt werden. Diese müssen jedoch spätestens Anfang April der nachfolgenden Brutperiode zur Verfügung stehen.“<sup>23</sup>

Als Ersatz für den Verlust der Brutplätze in den beiden Ställen / Unterständen des Reitvereins Jugenheim sind im räumlichen Zusammenhang Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschwalbe und Haussperling zur Verfügung zu stellen. Die Ersatznester und Nisthilfen sind bevorzugt an den neu zu errichtenden Ställen / Unterständen des Reitvereins anzubringen. Sofern sich die Ersatznistplätze nicht an den umgezogenen oder neuen Stallungen des Reitvereins installieren lassen und es auch sonst keine geeigneten verfügbaren Ersatzquartiere gibt, ist dann ein Ersatzquartier südöstlich der Versickerungsfläche zu errichten. Hierzu ist ein Holzschuppen vorgesehen, in dem Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschwalbe und Haussperling angeboten werden.

Ersatznistplätze müssen im besten Fall im Vorfeld, jedoch spätestens bis zum Beginn der nachfolgenden Brutperiode der Abrissarbeiten erfolgen.

Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche ‚Gehölze mit Röhrich und Großseggenbestand‘ die Errichtung eines Holzschuppens zu Zwecken des Artenschutzes zulässig ist. Die weiteren Maßnahmen zur Anzahl der Nisthilfen und zur Ausgestaltung des Holzschuppens werden vertraglich zwischen der Ortsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt. Um die Einhaltung zu gewährleisten, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

#### **Pauschalschutz gemäß § 15 LNatSchG (Grünlandflächen)**

Die Planung betrifft in erheblichem Maße pauschal nach § 15 LNatSchG geschütztes Grünland. § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG verbietet in Ergänzung zu § 30 Abs. 2 BNatSchG, magere Flachland-Mähwiesen und Magerweiden im Außenbereich zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Die Durchführung der Planung ist nur möglich, wenn ca. 2.500 m<sup>2</sup> pauschal geschütztes Grünland beseitigt wird. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG ist auf Antrag eine Ausnahme von dem Verbot möglich, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung liegt mit Datum vom 04. Dezember 2019 vor.

Aufgrund der Betroffenheit von pauschal nach § 15 LNatSchG geschützten Grünlandbiotopen durch die Planung muss für den Verlust des pauschal geschützten Grünlandes im Bebauungsbereich (Gemarkung Jugenheim, Im Mittelweg, Flur 2, Flurstück 269 sowie Im Wiesenweg, Flur 2, Flurstück 330) an anderer Stelle ein funktionaler Ausgleich für die Beseitigung der Magerweiden erfolgen. Als Ausgleichsfläche steht eine Ackerfläche in der Gewann ‚Ritthalle‘, Gemarkung Jugenheim, Flur 5, zur Verfügung. Die Fläche umfasst die Parzellen 375, 376 und 377 mit 8.880 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

Aufgrund ihrer Lage innerhalb eines potenziell hochwertigen Bereichs weist die Fläche geeignete Voraussetzungen zur Entwicklung von extensiv genutztem, magerem Grünland auf. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist vorzugsweise ein funktionaler Ausgleich durch Entwicklung einer

---

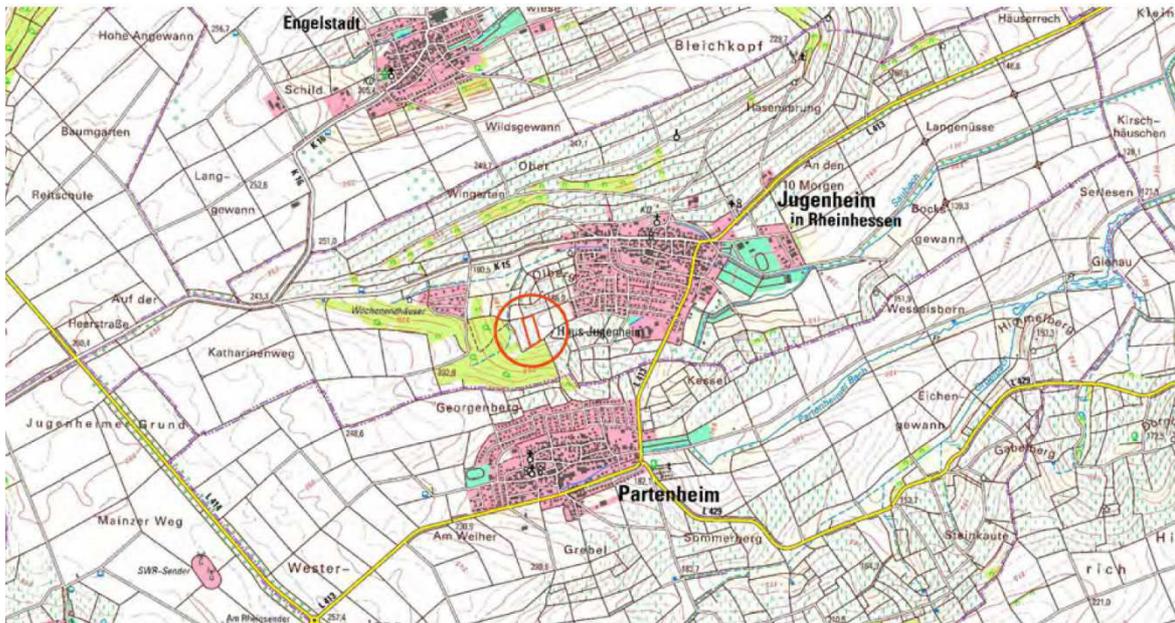
<sup>23</sup> viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 19

<sup>24</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 32.

Magerwiese zu erwirken. In dem vorliegenden Fall ist ein Flächenausgleich von 1:3 notwendig (für ca. 2.500 m<sup>2</sup> sind mindestens 7.500 m<sup>2</sup> Magerwiese zu entwickeln).<sup>25</sup>

Die Fläche befindet sich im Gemeindebesitz und steht als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch als externer Geltungsbereich ‚Teilbereich B‘ festgesetzt. Das grundsätzliche Maßnahmenziel (Anlage einer wertvollen Magerwiese) findet Eingang in die textlichen Festsetzungen. Die für diese Fläche erforderlichen Pflegemaßnahmen werden vertraglich zwischen der Ortsgemeinde bzw. der Verbandsgemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde sichergestellt. Um die Einhaltung zu gewährleisten werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.



Lage der Ausgleichsfläche westlich der Ortslage Jugenheim,  
Quelle: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 32.

Die Ortsgemeinde verpflichtet sich zur Wiederherstellung von Magergrünland und stellt bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.

### Baugrund

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde ein Geotechnischer Bericht<sup>26</sup> mit Hinweisen für die Erschließung und Bebaubarkeit der geplanten Gewerbegebietserweiterung wie auch für die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden erstellt.

Auf dem Untersuchungsgelände wurden zu diesem Zweck im Juli 2019 fünf Schürftgruben aufgeschlossen. Drei Schürftgruben wurden im Bereich der Erschließungsstraßen im Hinblick auf den Einbau der Ver- und Entsorgungsleitungen durchgeführt. Zwei Schürftgruben wurden für die Erkundung des Bodens am geplanten Versickerungs-/Regenrückhaltebecken angelegt.

<sup>25</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., S. 32.

<sup>26</sup> Dr. Jörg Wildberger, Ingenieurgeologisches Büro: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit; BV: Erschließung Gewerbegebiet ‚Wiesenweg II‘, Jugenheim, VG Nieder-Olm; Meckenbach, 08. August 2019.

Ergänzend wurden auf dem für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereich der geplanten Versickerungsmulde zwei Versickerungsmulden zur Ermittlung der Versickerungsleistung angelegt.<sup>27</sup>

Darüber hinaus wurden von den vorhandenen Böden aus der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes drei Bodenproben auf die Parameterliste der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall (LAGA) untersucht, um bei Baubeginn den Boden entsprechend anderweitig verwerten zu können.<sup>28</sup>

Das Gutachten kommt zu folgenden Untersuchungsergebnissen:

#### Versickerung von Niederschlagswasser<sup>29</sup>

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine zentrale Versickerung von Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser aufgrund des geringen Abstands zum Grundwasser (< 1 m) nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Dies gilt für Flächen- und Muldenversickerungen bei unbedenklicher Niederschlagsabflüssen und geringer stofflicher Belastung.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die durchgeführten Versickerungsuntersuchungen einschließlich der Erfassung der Grundwasserflurabstände im hydrologischen Sommerhalbjahr erfolgten. Im hydrologischen Winterhalbjahr wird mit höheren Grundwasserständen gerechnet, sodass der Grundwasserflurabstand noch geringer wird. Die Wahrscheinlichkeit einer direkten Grundwasserinfiltration der Niederschlagsabflüsse ist sehr hoch.

#### Hinweise für die Bauausführung<sup>30</sup>

Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine geotechnischen Erschwernisse wie z.B. Felshochlagen festgestellt werden. Der Gutachter weist darauf hin, dass diese Aussage keine geotechnischen Gutachten für eine Vorerkundung und eine optimierte Gründung der Einzelbauplätze ersetzt. Wegen des nach Süden abschüssigen Geländes sind bei der geplanten Bebauung Drainagen, insbesondere zum Abführen von Hang-/Schichtwasser vorzusehen.

Im Gutachten werden Empfehlungen zum Aufbau der Erschließungsstraßen sowie zu Versorgungsleitungen getroffen. Diese betreffen die Ausführungsplanung und nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans.

#### Hinweise für den Bau einer Regenwasserversickerung<sup>31</sup>

Die Herstellung eines Versickerungsbeckens ist aufgrund der Grundwasserstände 0,7 m und 1,0 m uGOK in den benachbarten Schurflöchern nur als Ausnahme von der Regel möglich.

Alternativ ist das Becken als Regenrückhaltebecken mit einem gedrosselten Ablauf zum Saubach zu planen.

Der Fachgutachter der Entwässerungsplanung hat das Entwässerungskonzept mit der Oberen Wasserbehörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, abgestimmt. Ein Antrag auf Einleitung des Niederschlagswassers in eine Versickerungsmulde liegt der Fachbehörde vor. Die

---

<sup>27</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 5.

<sup>28</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 5.

<sup>29</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 11.

<sup>30</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 11 f.

<sup>31</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 15 f.

Problematik des zu geringen Abstandes zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand wird durch Anhebung der Muldensohle ausgeglichen. Zur Schaffung des erforderlichen Sickerraums (von mind. 1 m) ist ein entsprechender Bodenauftrag vorgesehen. Die Obere Wasserbehörde hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

### Radonpotenzial

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde für den Planbereich die Radonaktivitätskonzentration im Boden untersucht, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zu Schutz vor Radon bei der Bebauung der Fläche zu empfehlen sind.

Die Ergebnisse wurden in einem Bericht<sup>32</sup> schriftlich festgehalten.

Im Rahmen der Untersuchung wurden entsprechende Messungen im Plangebiet veranlasst. Vor Einbringen der Kernspurdetektoren (Dosimeter) wurde die Untersuchungsfläche am 29. April 2019 in 1 Meter Höhe über dem Boden auf Anomalien der Gamma-Strahlung untersucht, um Hinweise auf oberflächennahe Materialwechsel des Baugrundes zu erhalten. Die Integrationszeit je Messpunkt betrug 50 Sekunden.<sup>33</sup>

Am 30. April 2019 wurden dreizehn Radonmessbohrungen abgeteuft. Die Dosimeter blieben 14 Tage im Untergrund. Die in diesem Zeitraum gemessenen mittleren Aktivitätskonzentrationen liegen in einem moderaten, überwiegend aber in einem erhöhten Aktivitätskonzentrationsbereich von 27,0 kBq/m<sup>3</sup> +10% bis 72,9 kBq/m<sup>3</sup> +10%.<sup>34</sup>

Vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) sowie dem Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) wurden entsprechend der Höhe der gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen Radonvorsorgegebiete definiert:<sup>35</sup>

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0)	:	< 20 kBq/m <sup>3</sup> (20.000 Bq/m <sup>3</sup> )
Radonvorsorgegebiet I (RVK I)	:	> 20 – 40 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet II (RVK II)	:	> 40 – 100 kBq/m <sup>3</sup>
Radonvorsorgegebiet III (RVK III)	:	> 100 kBq/m <sup>3</sup>

Die Einordnung in eine Radonvorsorgeklasse durch das Gutachten erfolgt nicht alleine auf Grundlage der gemessenen Radonkonzentration, sondern berücksichtigt auch die gleichzeitig gemessenen bodenphysikalischen Faktoren, den Bodenaufbau und temporäre Variablen wie Bodenfeuchte und Witterungseinflüsse, die die innerhalb eines Zeitraumes gemessene Radonaktivitätskonzentration beeinflussen und Einfluss auf die Radonverfügbarkeit im Boden haben. Die verwendete Zuordnung durch die Maßzahlen für die Radonverfügbarkeit beruht auf einem verschärften Zielwert von maximal 250 Bq/m<sup>3</sup> Raumluft, um den Anforderungen des Gesetzgebers gerecht zu werden.<sup>36</sup>

<sup>32</sup> GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, NBG „Wiesenweg“, Jugenheim, Bericht, Oppenheim, 03. Juni 2019.

<sup>33</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 9.

<sup>34</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 19.

<sup>35</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 23.

<sup>36</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 23 f.

Im Plangebiet sind die Radonaktivitätskonzentrationen und Radonverfügbarkeiten heterogen verteilt. Durch die Niveauunterschiede innerhalb des Untersuchungsgebietes wird die Gründung unterkellerten Gebäude in jeweils mehreren geologischen Horizonten stattfinden, deren Radonpotenzial in einem weiten Wertebereich schwankt.<sup>37</sup>

Sofern durch nachgelagerte, gesonderte Bauvorhaben-bezogene Untersuchungen innerhalb der Grundfläche der geplanten Gebäude nicht explizit Bedingungen der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I nachgewiesen werden, dann werden für die Bebauung des Neubaugebietes Radonpräventionsmaßnahmen der **RVK II** empfohlen.<sup>38</sup>

Die Präventionsmaßnahmen in einem Radonvorsorgegebiet RVK II sind in der Begründung unter ‚Hinweise zur Realisierung‘ aufgeführt.

Für Gebäude ohne Unterkellerung sollte eine ganz besondere Sorgfalt gelten, weil in ihnen im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher sind als in unterkellerten Gebäuden.<sup>39</sup>

Sofern Frostschrünzen eine passive Entlüftung des Schotterbettes unter dem Gebäude verhindern, werden passive oder aktive Entlüftungsmöglichkeiten in den Frostschrünzen empfohlen, um erhöhte Radonkonzentrationen durch mangelnde Exhalationsmöglichkeiten abzubauen.<sup>40</sup>

„Sollten **verkarstete Gesteine** bis in eine Distanz von 1 m zum Gründungsniveau anstehen, wird dringendst empfohlen, den Radongutachter hinzuzuziehen, weil dass schon aufgrund geänderter Gaswegsamkeiten **unbedingt eine Neubewertung der Radonsituation** für das konkrete Bauvorhaben erfolgen muss.“<sup>41</sup>

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass solange keine detaillierten Pläne zum Gründungsaufbau vorliegen, der aufgelistete Maßnahmenkatalog als allgemeine Empfehlung zu betrachten ist.

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 EINLEITUNG

#### 1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Osten zu erweitern.

---

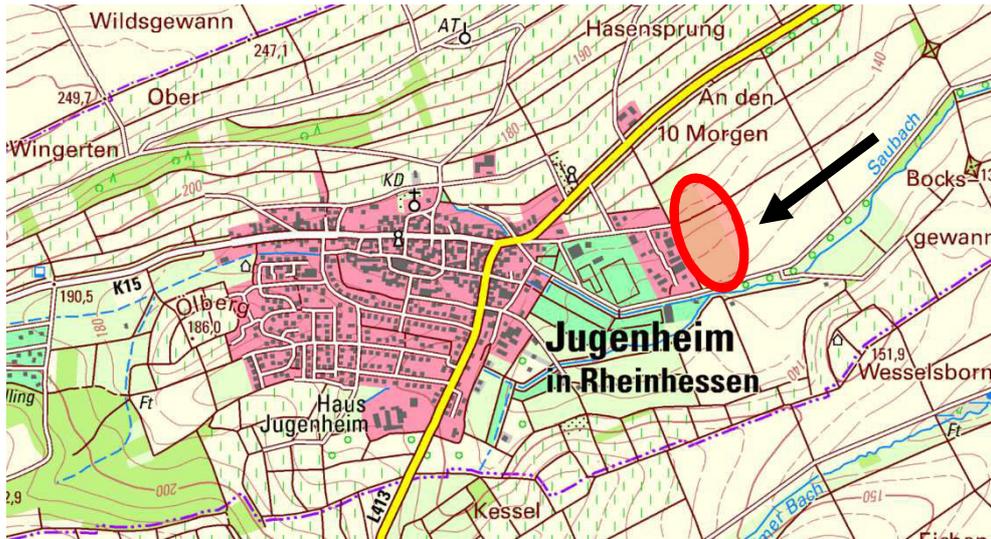
<sup>37</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24.

<sup>38</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24

<sup>39</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 25

<sup>40</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 25

<sup>41</sup> Vgl. GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 25



Lage des Standortes im Ortszusammenhang, Quelle: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapproserver\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapproserver_lanis/) (entnommen: 18. Januar 2019).



Planzeichnung des Bebauungsplans, Fassung zum Entwurf  
Quelle: isu Kaiserslautern (Stand: Oktober 2019)

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten der Gemeinde Jugenheim. Der räumliche Geltungsbe-  
reich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,17 ha.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen östlich der vorhandenen gewerblichen Flächen geschaffen werden.

### **1.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes**

#### **Regionaler Raumordnungsplan**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe<sup>42</sup> stellt in der Raumordnungskarte im Bereich der geplanten gewerblichen Baufläche ‚sonstige Landwirtschaftsflächen‘ dar. Der südliche Teil des Plangebietes liegt in einem Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund.

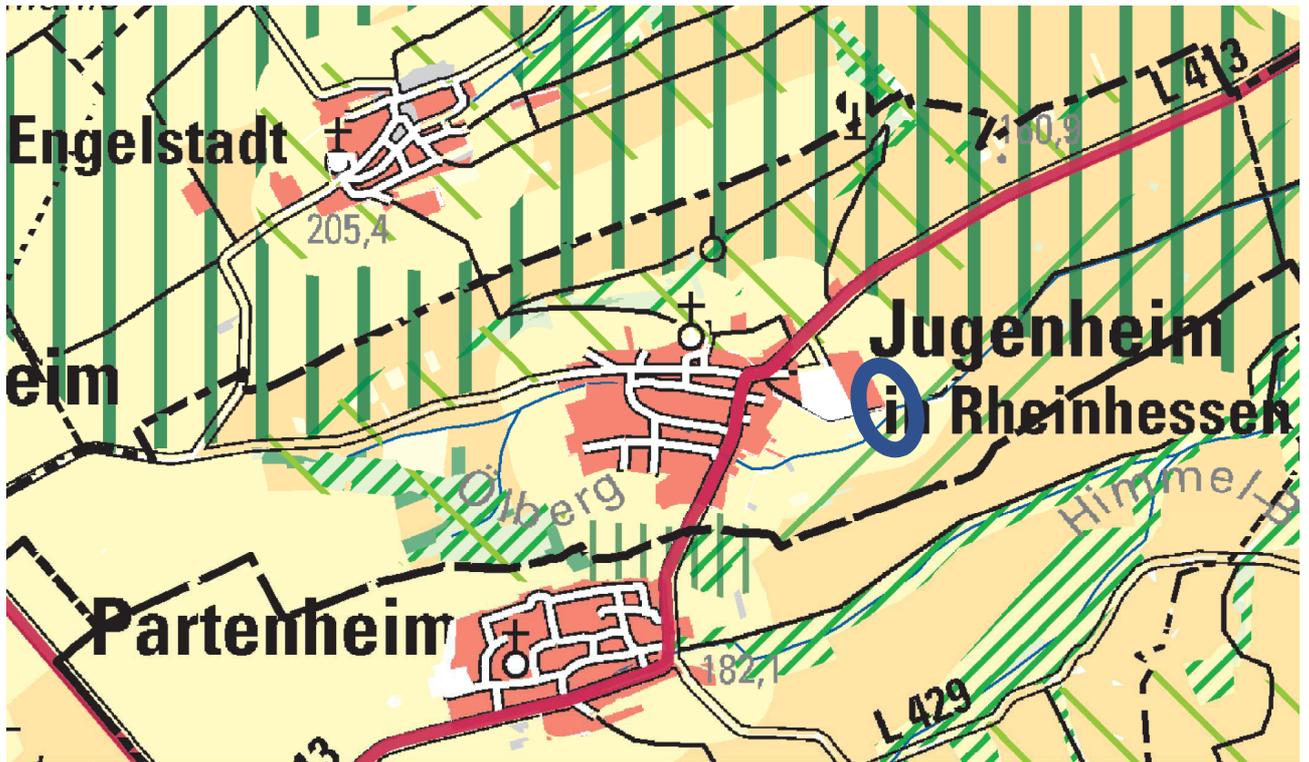
Gemäß Grundsatz 60 (G 60) des Regionalen Raumordnungsplans kennzeichnen Vorbehaltsgebiete für den regionalen Biotopverbund Bereiche, in denen den Belangen des Arten- und Biotopschutzes bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Maßnahmen bzw. Vorhaben grundsätzlich ein besonderes Gewicht beizumessen ist.

„Der regionale Biotopverbund ergänzt den landesweiten Biotopverbund um regional sehr bedeutende Funktionsräume für den Arten- und Biotopschutz (Biotopverbund) sowie um Verbindungselemente, die sich aus landesweit abgegrenzten Wildtierkorridoren und den Lebensraumsprüchen der regionalen Leitarten ergeben (siehe hierzu Anhang, Tabelle 2 „Übersicht der Ergänzungen von Flächen mit Bedeutung für den Regionalen Biotopverbund“ gemäß Landschaftsrahmenplanung 2010).“<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015.

<sup>43</sup> Vgl.: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan ... S. 44.

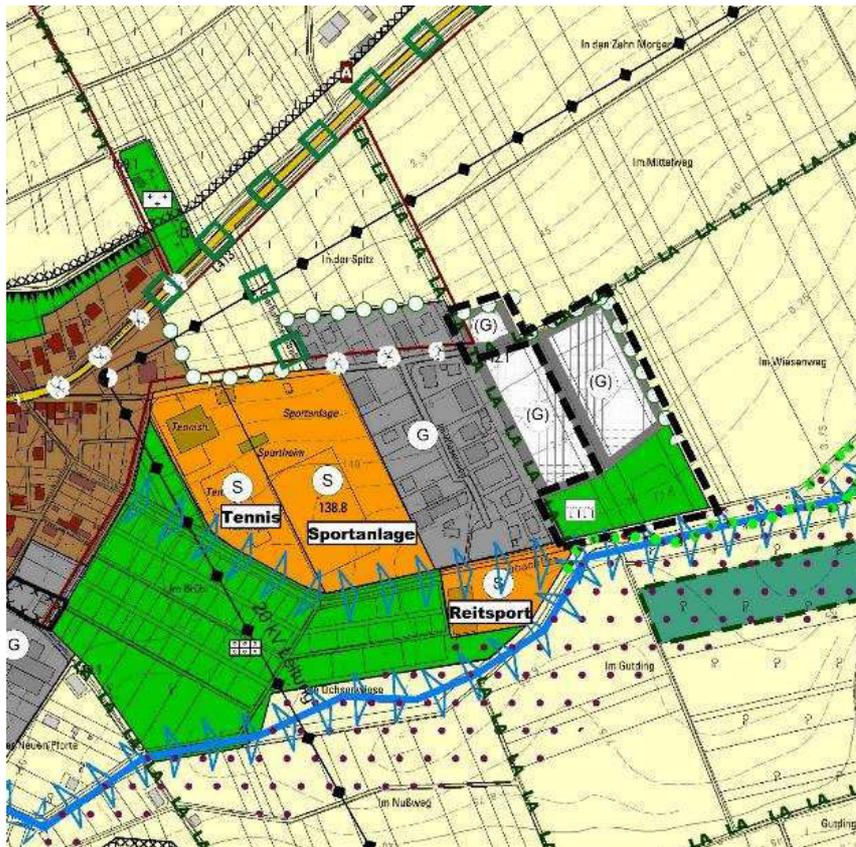


Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage des geplanten Gewerbegebietes; Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, veröffentlicht November 2015.

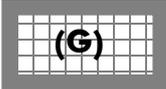
### Flächennutzungsplan

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (FNP 2025) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante gewerbliche Baufläche sowie als Grünfläche (mit Versickerungsfunktion) dargestellt.

Entlang des westlichen Gebietsrandes verläuft eine ‚Leitstruktur im Agrarraum‘, die sich aus den Erkenntnissen der zugehörigen Landschaftsplanung ergibt.



**Legende:**

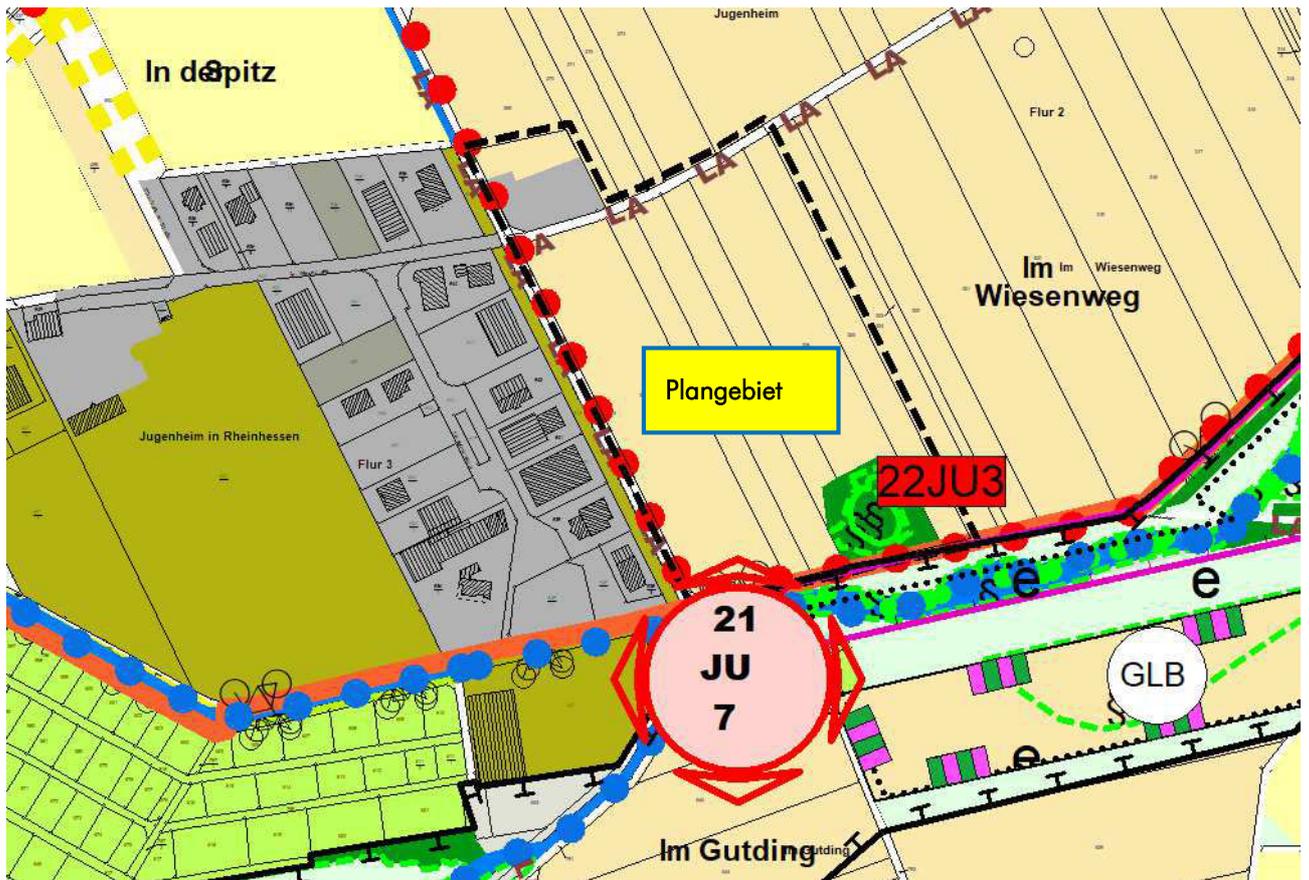
-  Umgrenzung des Geltungsbereichs
-  Gewerbliche Bauflächen, geplant
-  Grünfläche  
Versickerungsfläche/Biotoppflege
-  Haupt-Gasleitung unterirdisch
- LA LA LA** Leitstruktur im Agrarraum
-  Ortsrandeingrünung

Ausschnitt aus der laufenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zum Entwurf, nach Feststellungsbeschluss) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches; Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2019.

**Landschaftsplanung**

Die landespflegerische Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes zum FNP 2025 macht folgende graphische Aussagen und funktionale Zuweisungen:<sup>44</sup>

<sup>44</sup> ISU: Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Kaiserslautern, 2016.



Kartenauszug Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans 2025 (ISU Stand 2016).

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsraums 22 ‚Agrarraum östlich Jugenheim‘ dargestellt. Im Textteil des Landschaftsplans ist hierzu ausgeführt<sup>45</sup>:

- Lage innerhalb des besonders erholungsrelevanten 1 km-Siedlungsumfeldes
- Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz
- LA - Wirtschaftsweg als Leitstruktur im Agrarraum
- Landespflegerische Maßnahme 22JU3 (Entschlammung eines Teiches)

*„Maßnahmenschwerpunkt*

*Schwerpunkt im Naturraum ist die Förderung der Landschaftspotenziale und der Lebensgemeinschaften im Agrarraum. Hier eignen sich produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, die gemeinsam mit den bewirtschaftenden Betrieben auf wechselnden Flächen realisiert werden können, um die Landschaft zu beleben und ihre Funktion als Lebens- und Erholungsraum zu stärken (22JU1-2, 22SE1).*

*Eine weitere Maßnahme könnte hier die Umstellung auf ökologischen Landbau mit Förderung der Ackerbegleitvegetation sein.*

*Eine punktuelle Maßnahme ist die partielle Entschlammung des Teiches in dem Gewann 'Im Wiesenweg' (22JU3).*

*Zur Bündelung von Maßnahmen sollten im Flächennutzungsplan die Gewanne westlich ('Im Kirschhäusel') (22SE3) und nördlich ('Im Kleinfeld') (22SE2) des Zuflusses des Partenheimer*

<sup>45</sup> Vgl.: Landschaftsplan Kapitel 7.3.3.5 Teilraum 22 Agrarlandschaft östlich Jugenheim S. 252.

Baches in den Saubach, die Gewann ‚Am Wachtelklauer‘ südlich des Saubaches (22JU4) sowie die Gewann ‚Häuserrech‘ nördlich der L 413 (22JU5) als Flächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden.

Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen können außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen für Kompensationsmaßnahmen erfolgen. Lediglich die zugeordneten Pfandflächen sollten innerhalb eines solchen Bereiches liegen.

Schutzgebietsausweisungen  
(...)

Der Naturschutzteich in der Gewann ‚Im Wiesenweg‘ ist mitsamt seiner Verlandungszone der einzige nach § 30 BNatSchG pauschal geschützte Lebensraum im Landschaftsraum.<sup>46</sup>

### **Biotopkartierung**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen. Nach Südosten grenzt jedoch unmittelbar die Aue des Saubaches an, die als Biotop BK-6114-0251-2006 (renaturierter Bach) erfasst ist.

### **Schutzgebiete**

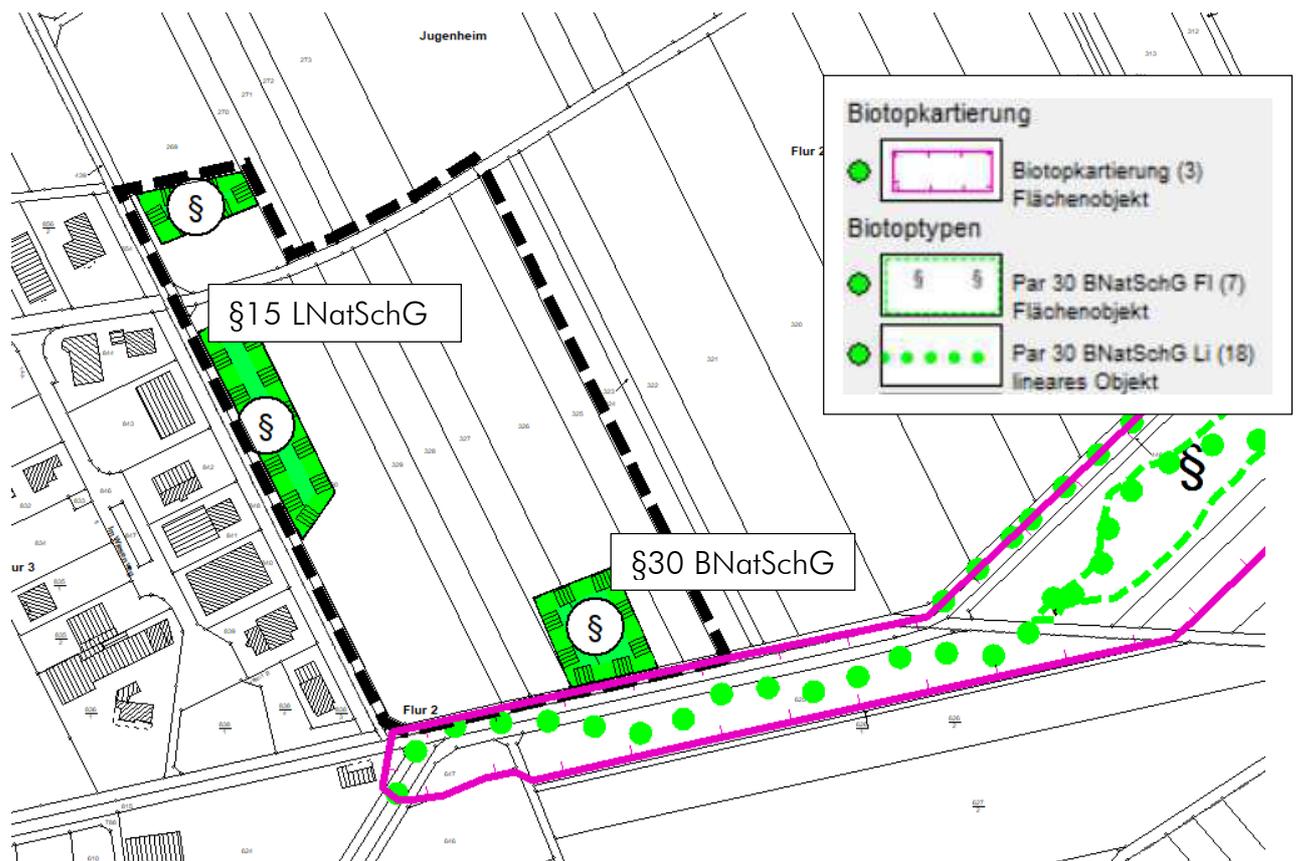
Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht.

Allerdings liegen im Gebiet ein naturnaher Teich, der dem Pauschalschutz nach § 30 BNatSchG unterliegt sowie eine artenreiche Koppelweide, die dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG unterliegt.

Der südlich am Gebiet entlang führende Saubach unterliegt ebenfalls dem Pauschalschutz § 30 BNatSchG (BT-6114-0595-2006, Biotoptyp: yFM5 – Tieflandbach).

---

<sup>46</sup> Vgl.: Landschaftsplan Kapitel 7.3.3.5 Teilraum 22 Agrarlandschaft östlich Jugenheim S. 252.



Flächen der Biotopkartierung und Schutzobjekte nach BNatSchG und LNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seinem näheren Umfeld.

#### Natura 2000

Das Plangebiet hat keinen Anteil an Schutzgebieten nach internationalem Naturschutzrecht.

#### Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet hat keinen Anteil an wasserrechtlichen Schutzgebieten.

## 6.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO)

### 6.2.1 Biotopverbund

Das Plangebiet ist ‚Vorbehaltsfläche Arten- und Biotopschutz‘ im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan mit Bedeutung für den Regionalen Biotopverbund.



### Vorgaben Biotopverbund

 ROP Vorbehalt Arten- und Biotopschutz

### Vorrangräume Biotopverbund

#### Gewässergeprägte Biotopstrukturen

 Selzaue

 Bachaue

#### Landwirtschaftlich geprägte Biotopstrukturen

 Offenland

### Biotopverbundlinien

 Bach

### Vernetzungsachsen in Defizitbereichen

 Leitstruktur in Agrarraum

Kartenauszug Landespflegerische Entwicklungskonzeption – Biotopverbundplan AB06 des Landschaftsplans 2025 (ISU Stand 2016).

### 6.2.2 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet ist nach Südosten zur Aue des Saubaches hin geneigt.



Überlagerung Luftbild mit 1m-Höhenlinien, ohne Maßstab (Geobasisdaten LVerGeo). Blauer Pfeil: natürliche Abflussrichtung für Oberflächenwasser und Kaltluft, blaue Fläche: grundwasserbeeinflusster Bereich, schwarzer Kreis: naturnaher Tümpel.

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, welche im Tertiär durch Meeresablagerungen gebildet wurden. Darüber wurde im Pleistozän Löss abgelagert. Die Sedimente entwickelten sich im Laufe der Zeit zu Löss- und Lösslehmböden (Pararendzina, Rigosol und Tschernosem). Als Bodenarten liegen lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Die entstandenen Böden sind basenreich und zeichnen sich durch eine hohe Wasser- und Nährstoffkapazität aus. Bei schon geringeren Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet.

Im südlichen Plangebiet hat die Nähe zum Grundwasserkörper des Saubaches zur Entstehung von Gleyböden geführt.

Zur Saubachau hin kommt es durch Hangwasser- und Grundwassereinfluss zu einer besonderen Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges Boden/Wasser.

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als von Pferden beweidetes und gemähtes Weidegrünland mit dauerhafter Vegetationsbedeckung genutzt. Hierdurch ist auf diesen Flächen ein sehr guter Erosionsschutz gegeben.

Aufgrund ihrer Eigenschaften (Korngrößenzusammensetzung, Bindigkeit etc.) sind diese Bodenarten bei einer Bodenbearbeitung mit schweren Geräten besonders verdichtungsgefährdet.

Das Plangebiet liegt **nicht** im Bereich, in dem mit Hangrutschungen zu rechnen ist.

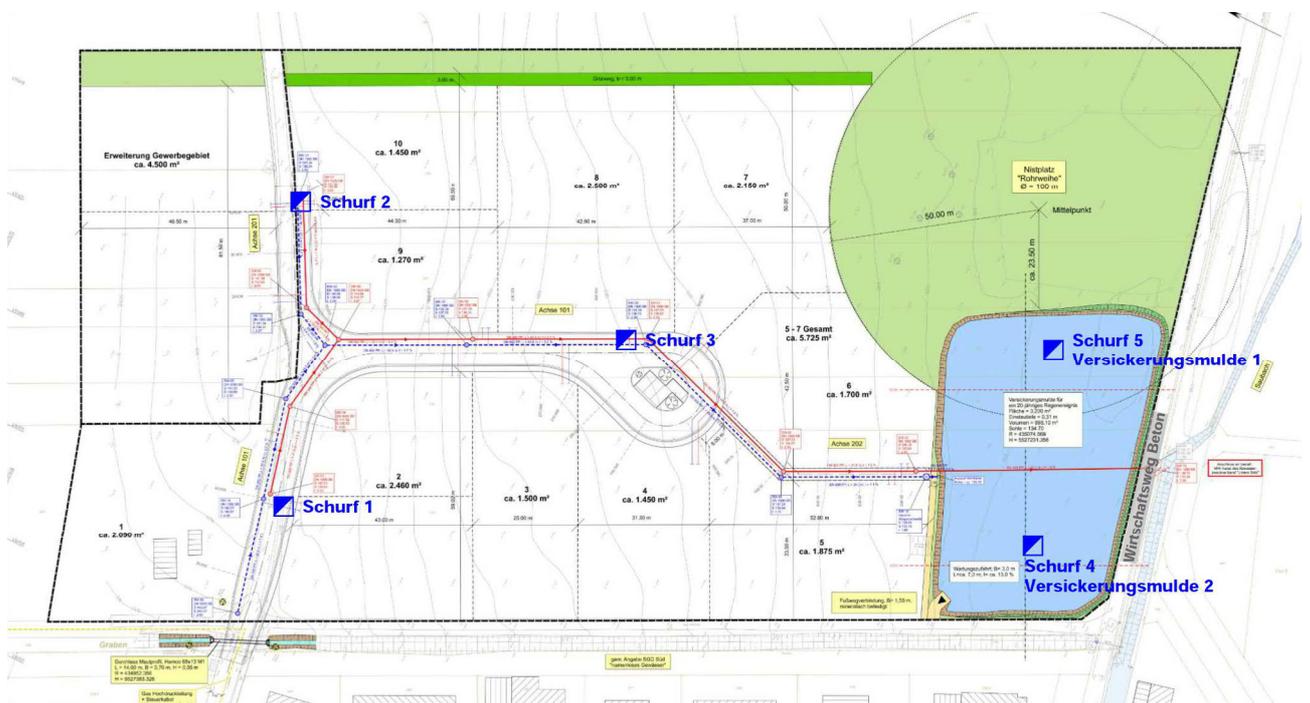
Es finden sich derzeit fast nur unversiegelte Böden.

Böden haben folgende natürliche Funktionen:

- Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial, Archiv.

Die Böden im Plangebiet sind, insbesondere durch früheren bzw. derzeitigen Ackerbau im Oberbodenaufbau verändert und weisen einen erhöhten Nährstoffgehalt auf. Eine Pestizidbelastung ist in den derzeit beackerten Flächen nicht auszuschließen. Somit ist eine gewisse Vorbelastung gegeben.

Im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung wurde die Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser untersucht. Eine entsprechende Eignung im Bereich von Schürfe 4 und 5 wurde festgestellt.<sup>47</sup>



Lageplan der Schürfe (Quelle: Wildberger J. S. 19).

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist hoch.

### 6.2.3 Wasserhaushalt

Fließgewässer finden sich nicht im Plangebiet. Allerdings liegt es in einer Unterhänge mit Übergang zur Aue des Saubaches.

Entsprechend ist der südöstliche Bereich deutlich vom Grundwasserregime des Saubaches beeinflusst (siehe vorherige Abbildung). Hier befindet sich ein naturnaher Tümpel, dessen Wasserstand von seitlich zuströmendem Schichtwasser profitiert und mit dem Wasserstand der Bachaue korrespondiert.

<sup>47</sup> Wildberger J.: Erschließung Gewerbegebiet „Wiesenweg II“ Jugenheim VG Nieder-Olm 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht mit Untersuchung der Versickerungsfähigkeit, 8.8.2019, Meckenbach.



Tümpel am Auenrand (Quelle: Artenschutzrechtliche Prüfung 2019, S.46).

Die weitgehend vorhandene Lößbedeckung bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser.

Im Auebereich des Saubaches besteht eine hohe Empfindlichkeit des Wasserpotentials.

*Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist mittel bis hoch.*

#### **6.2.4 Klima / Luft**

Das ‚Rhein Hessische Tafel- und Hügelland‘, in dem sich Jugenheim befindet, gehört zu den wärmsten Gebieten Mitteleuropas.

Das Klima wird hier besonders durch geringe Niederschläge und durch hohe Temperaturen geprägt. So beträgt die mittlere wirkliche Niederschlagssumme im Jahr ca. 500 bis 550 mm und die mittlere wirkliche Lufttemperatur im Juli +17 bis +18 °C und im Januar 0 bis +1 °C.

Diese Klimaausbildung wird durch die günstige Lage im Lee der im Westen gelegenen Gebirge (Hunsrück und Pfälzer Bergland) verursacht.

Im Plangebiet sowie auf den im Norden anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es zur Bildung von Kaltluft. Diese fließt bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung und Exposition nach Süden zur Saubachau hin ab und sammelt sich dort, so dass bei entsprechender Wetterlage von der Bildung eines ‚Kaltluftsees‘ auszugehen ist. Hier besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber eventuellen stofflichen Belastungen. (siehe auch Abbildung in Kapitel 6.2.2).

Eine lokalklimatische Bedeutung für die Ortslage von Jugenheim besteht nicht.

*Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Klima ist mittel.*

#### **6.2.5 Tiere und Pflanzen**

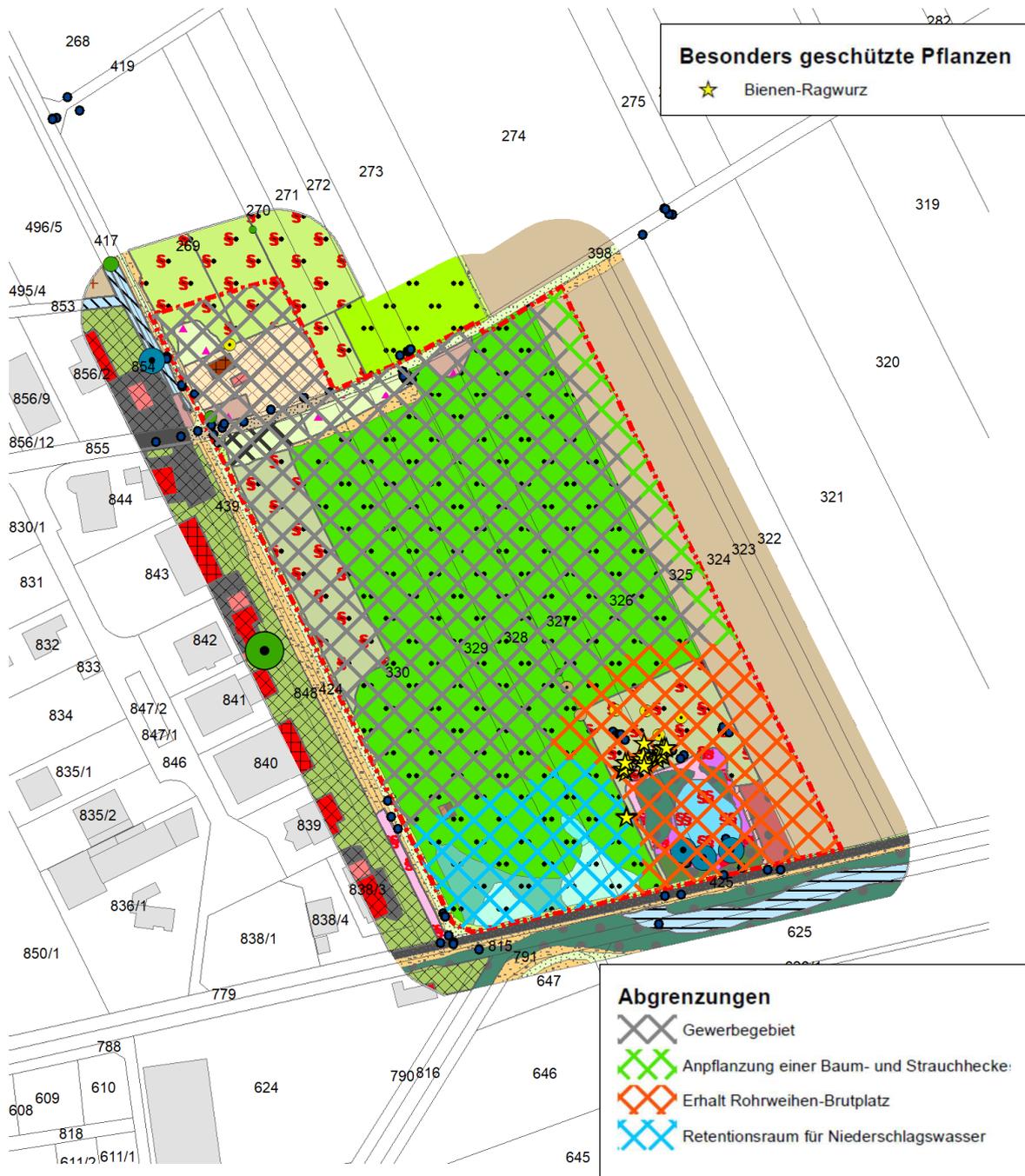
Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biototypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkom-

men. Das Untersuchungsgebiet ist hierbei größer als das letztendlich ausgewiesene Bebauungsplangebiet. Die Begehungen fanden in der Vegetationsperiode 2018 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung<sup>48</sup> statt.

Aus dieser sind die folgenden Ausführungen dieses Kapitels entnommen (wörtliche Zitate sind nicht gekennzeichnet).

**Biotoptypenausstattung / Habitateignung für streng geschützte Arten**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im Juni 2018. Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben.



(Legende siehe Folgeseite)

<sup>48</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ Artenschutzrechtliche Prüfung, Weiler, 23.04.2019.

**Bestand Biotoptypen**

**Grünland i. w. S.**

-  Koppelweide
-  Koppelweide
-  Koppelweide - grundfeucht
-  Koppelweide - wasserzünftig
-  Koppelweide - staufeucht
-  Artenreiche Koppelweide
-  Artenreiche Koppelweide

**Landwirtschaftsflächen**

-  Getreideacker
-  Weinberg teilbegrünt

**Gewässer**

-  Tümpel

**Röhrichte und Großseggenrieder**

-  Schilfröhricht
-  Großseggenried

**Ruderalbestände i. w. S.**

-  Ruderalbestand mittlerer Standorte
-  Ruderalbestand feuchter Standorte
-  Ruderalbestand feuchter Standorte
-  Ruderale Wiese
-  Ruderale Wiese

**Gehölze**

-  Baumgehölz
-  Baumgehölz feuchter Standorte
-  Obstgehölz
-  Obstgehölz

**Gewerbliche Flächen**

-  Gewerbehalle
-  Landwirtschaftliche Halle

**Grün- und Erholungsanlagen**

-  Reitplatz
-  Unterstand
-  Schuppen

**Siedlungsgebiete**

-  Wohnhaus
-  Nebengebäude
-  Hausgarten
-  Hof, Platz

**Verkehrsflächen**

-  Straße
-  Straßenbegleitender Fußweg
-  Asphaltweg
-  Schotterweg
-  Grasweg
-  Rasenparkfläche

**Sonstige Biotopstrukturen**

-  Lagerfläche
-  Holzlager

**Lineare Biotopstrukturen**

-  Bach
-  Graben

**Einzelgehölze**

-  Laubbaum standorttypisch
-  Laubbaum standorttypisch - feucht
-  Obstbaum Niederstamm
-  Obstbaum Wildling
-  Strauch standorttypisch

Biotoptypen (Artenschutzrechtliche Prüfung 2019, S.109), ohne Maßstab.

Biotoptyp	Schutz	Fläche (m²)	Anteil
<b>Grünland</b>		<b>23.270</b>	<b>73,5 %</b>
Koppelweide		17.772	56,1 %
Koppelweide - grundfeucht		573	1,8 %
Koppelweide - wasserzünftig		62	0,2 %
Koppelweide - staufeucht		572	1,8 %
Artenreiche Koppelweide	§15	4.291	13,6 %
<b>Landwirtschaftsflächen</b>		<b>3.109</b>	<b>9,8 %</b>
Getreideacker		3.109	9,8 %
<b>Gewässer</b>		<b>492</b>	<b>1,6 %</b>
Stehendes Kleingewässer	§ 30	492	1,6 %
<b>Röhrichte und Großseggenrieder</b>		<b>506</b>	<b>1,6 %</b>
Schilfröhricht	§ 30	145	0,5 %
Großseggenried	§ 30	361	1,1 %
<b>Ruderalbestände</b>		<b>768</b>	<b>2,4 %</b>
Ruderalbestand feuchter Standorte		45	0,1 %
Ruderalwiese		723	2,3 %
<b>Gehölze</b>		<b>826</b>	<b>2,6 %</b>
Obstgehölz		277	0,9 %
Baumgehölz		184	0,6 %
Baumgehölz feuchter Standorte		365	1,2 %
<b>Gewerbliche Flächen</b>		<b>51</b>	<b>0,2 %</b>
Landwirtschaftshalle		51	0,2 %
<b>Grün- und Erholungsanlagen</b>		<b>1.128</b>	<b>3,6 %</b>
Reitplatz		1.100	3,5 %
Unterstand		15	0,05%
Schuppen		13	0,04%
<b>Siedlungsgebiete</b>		<b>20</b>	<b>0,1 %</b>
Nebengebäude		20	0,1 %
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>728</b>	<b>2,3 %</b>
Schotterweg		153	0,5 %
Grasweg		246	0,8 %
Rasenparkfläche		329	1,0 %
<b>Sonstige flächenhafte Biotoptypen</b>		<b>746</b>	<b>2,4 %</b>
Lagerfläche		746	2,4 %
<b>gesamt</b>		<b>31.662</b>	<b>100,0 %</b>

Flächenbilanz Biotoptypen im Untersuchungsgebiet (Artenschutzrechtliche Prüfung 2019, S. 4).

Die artenreichen Koppelweiden unterliegen dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG. Als § 30 BNatSchG pauschal geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet das Stillgewässer sowie die Röhrichte und Großseggenriede im südlichen Teil des Bereichs einzustufen.<sup>49</sup>

<sup>49</sup> In Rheinland-Pfalz unterliegen seit der Verabschiedung des Landesnaturschutzgesetzes vom 06.10.2015 magere Flachland-Mähwiesen, Berg-Mähwiesen und Magerweiden dem Pauschalschutz gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG. Zu deren Erfassung und Abgrenzung gegenüber nicht geschützten Grünlandtypen liegt die Kartieranleitung der gesetzlich geschützten Biotope in RLP in der Fassung vom 15. Mai 2018 vor. Nach der zuvor benannten Kartieranleitung werden als magere Flachland-Mähwiesen im Sinne des § 15 LNatSchG Grünlandflächen angesprochen, die einen Kräuteranteil ohne Störzeiger von mindestens 20 %, ein Störzeigeranteil nicht höher als 25 % sowie das Vorhandensein von mindestens 4 Arten der Glatthaferwiesen (Verband Arrhenatherion) mit einer Deckung > 1 % aufweisen.

**Grünland i. w. S.**

Grünland nimmt etwa 73 % der Fläche des Plangebietes ein.

Im südlichen Teil der Flurstücke 271 bis 273 liegen intensiv beweidete Wiesen, die mit der Dominanz des Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und weiterer Gräser wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) als artenarme Glatthaferwiesen den Koppelweiden zuzurechnen ist. Neben dem dominanten Auftreten der Gräser nimmt die Luzerne (*Medicago sativa*) einen Deckungsgrad von nahezu 50 % ein.

Die übrigen Bereiche der Flurstücke im Norden des geplanten Gewerbegebietes sind als artenreiche Koppelweiden gekennzeichnet. Die artenreichen Koppelweiden unterliegen als Magerweide dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG. Kennzeichnend für diese Flächen sind die deckungs- und individuenstarken Vorkommen der Magerkeitszeiger Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*) und Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) sowie die Kennarten Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Schmalblättriges Wiesen-Rispengras (*Poa angustifolia*) und Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*). Als seltenere Art tritt die ebenfalls Magerkeit anzeigende Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*) in großer Abundanz auf. Der Störungszeiger Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) tritt in geringer Menge hinzu.

Auf den Flurstücken 270 bis 273 (271 bis 271 zentraler und nördlicher Teil) nimmt die Futter-Esparsette (*Onobrychis viciifolia*) dann einen Deckungsgrad von über 60 % ein. Hinzu treten die Arten Kleiner Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*), Luzerne (*Medicago sativa*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Gewöhnliches Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) und Hopfenklee (*Medicago lupulina*).

Die Koppelweiden südlich des Grasweges sind auf den oberen 20 m ruderalisiert. Hier treten in der Beifuß-Glatthafer-Gesellschaft (*Artemisia vulgaris*-*Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft) Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) sowie Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) auf.

Die artenreiche Koppelweide im westlichen Teil des Plangebietes ist als Möhren-Glatthaferwiese (*Dauco*-*Arrhenatherum*) entwickelt und weist neben den bereits genannten Arten der benachbarten Fläche zusätzlich Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Rapunzel-Glockenblume (*Campanula rapunculus*) auf.

Die Bereiche nördlich des Feuchtkomplexes auf den Parzellen 326 und 327 weisen mehrere Individuen der Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*) auf. Diese von der besonders geschützten Art bewachsenen Teile der Wiese zeichnen sich als artenreiche Möhren-Glatthaferwiese aus und können ebenfalls dem Pauschalschutz nach § 15 LNatSchG zugerechnet werden.

Im äußersten Süden des Untersuchungsgebietes wird es zunehmend feuchter. Hier finden sich Teilbereiche mit grundfeuchten Glatthaferwiesen mit Schilfaufkommen (*Phragmites australis*), wasserzügige Bereiche mit vermehrtem Aufkommen von Huflattich (*Tussilago farfara*) sowie staufeuchte Teilflächen mit Dominanzbeständen von Kriechendem Hahnenfuß (*Ranunculus repens*) und vereinzeltm Auftreten von Acker-Schachtelhalm (*Equisetum arvense*).

### Landwirtschaftsflächen

Die als Getreideacker genutzte Fläche weist als Begleitvegetation die für Getreideäcker typische Klatschmohn-Gesellschaft (*Secalietalia*-Gesellschaft) auf. Hier sind in relativ artenarmer Ausprägung in unregelmäßigen Abständen Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) zu finden. Stellenweise treten Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Acker-Gauchheil (*Anagalis arvensis*) hinzu. In den Randbereichen sind vereinzelt Mäuse-Gerste (*Hordeum murinum*), Weiße Lichtnelke (*Silene alba*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) anzutreffen. Es kommen keine seltenen oder gefährdeten Ackerwildkräuter vor.

### Gewässer

Den Gewässern ist das stehende Kleingewässer im südöstlichen Teil des untersuchten Gebietes zugerechnet. Das Stillgewässer erfüllt die Anforderungen des Pauschalschutzes gemäß § 30 BNatSchG und wird somit als pauschal geschütztes Biotop eingestuft.

### Röhrichte und Großseggenriede

In den Rand- und Übergangsbereichen des stehenden Kleingewässers im Südosten des Vorhabensbereichs wachsen größere Bestände mit Schilfröhricht (*Phragmitetum australis*) sowie kleinere mit Schlankseggenbestand (*Carex acuta*-Gesellschaft). Die Bestände erfüllen ebenfalls die Anforderungen an den Pauschalschutz des § 30 BNatSchG und werden somit als pauschal geschützte Biotope geführt. Ein weiteres Großseggenried mit Dominanzbeständen der Schlank-Segge (*Carex acuta*) liegt im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabenabschnittes.

### Ruderalbestände i. w. S.

Ruderalbestand feuchter Standorte

Ausdauernde Ruderalbestände feuchter Standorte wachsen entlang des Grabens an der Westgrenze des Vorhabensbereichs. Die Bestände sind als Brennessel-Zaunwinden-Gesellschaft (*Urtica dioica*-*Convolvulus sepium*-Gesellschaft) charakterisiert. Neben dominanten Vorkommen der Große Brennessel (*Urtica dioica*) tritt die Zaun-Winde (*Calystegia sepium*) als namensgebende Art hinzu. Weiterhin findet sich entlang des Grabens häufig Kletten-Labkraut (*Galium aparine*).

### Ruderales Wiese

Im Übergangsbereich zwischen der Koppelweide auf Flurstück 273 und der Ackerfläche auf Parzelle 274 sowie am Rand der Koppelweiden im Westen liegen ruderales Wiesen mit Ackerwinden-Kriechqueckenrasen (*Convolvulo-Agropyretum*). In diesen Bereichen wachsen Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Kriech-Quecke (*Elymus repens*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gewöhnliche Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) und als Einzelpflanze Sichelmöhre (*Falcaria vulgaris*).

Nährstoffreicher und frischer sind die Wuchsorte der Beifuß-Glatthafer-Gesellschaft (*Artemisia vulgaris*-*Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft), welche sich größtenteils entlang des Grabens im Westen des Gebietes erstrecken. Hier wachsen neben den Gräsern Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) stickstoffzeigende Stauden wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Weitere Bestände der Beifuß-

Glatthafer-Gesellschaft finden sich südlich des Holzlagers sowie in den Saumbereichen des Grasweges im Westen des Plangebietes.

### **Gehölze**

Gehölze nehmen lediglich etwa 2,6 % der Fläche des Plangebietes ein und beschränken sich auf den im Süden des untersuchten Gebietes gelegenen Biotopkomplex. Es handelt sich um einen feuchtegeprägten Fahlweiden-Bestand, einen Feldahorn-Bestand in den Randbereichen sowie ein Obstgehölz mit Kirschen östlich des Feuchtkomplexes.

Der Feldahorn-Bestand (*Acer campestre*-Bestand) setzt sich überwiegend aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) zusammen. Begleitend wachsen in dem Gehölz Esche (*Fraxinus excelsior*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Der Unterwuchs innerhalb des Feldahorn-Bestandes ist lediglich schwach entwickelt und wird von schattentoleranten Arten der verschiedenen Gundermann-Gesellschaften (*Glechometalia*-Gesellschaften) wie Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Hecken-Kälberkropf (*Chaerophyllum temulum*) und Efeu (*Hedera helix*) gebildet.

Der feuchtegeprägte Fahlweiden-Bestand (*Salix x rubens*-Bestand) weist die Fahl-Weide (*Salix x rubens*) als dominante Art auf. Im Unterwuchs wachsen vermehrt Schilf (*Phragmites australis*) und Schlanke Segge (*Carex acuta*) als Feuchtezeiger.

Das Kirschen-Gehölz (*Prunus avium*-*Prunetalia*) in der südöstlichen Ecke des untersuchten Bereichs besteht überwiegend aus Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

### **Bäume und Sträucher**

Einzelbäume und -sträucher sind innerhalb des untersuchten Bereichs lediglich auf wenige Bereiche beschränkt. So wachsen auf den Parzellen 326 und 327 mehrere Obstbaum-Niederstämme. Als weiteres finden sich vereinzelt Obstbaum-Wildlinge sowie feuchtegeprägte Einzelgehölze im Bereich des Grabens im Westen des Plangebietes.

Im südwestlichen Teil des Reitplatzes steht eine mittelgroße Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

### **Grünanlagen**

Der Biotopengruppe Grünanlagen sind der Reitplatz sowie die dazugehörigen Gebäude im Süden von Parzelle 269 zugerechnet. Die Bereiche sind durch sandige Flächen mit lückigen Pionierbeständen sowie Lagerflächen geprägt. Kleinere Teilbereiche sind mit Pflastersteinen versehen.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen nehmen in ihrer Gesamtheit etwa 2,3 % des Plangebietes ein. Neben einer etwa 300 m<sup>2</sup> großen Rasenparkfläche mit Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen zählen zu dieser Biotopengruppe der Schotterweg sowie die das Gebiet durchquerenden Graswege.

### **Sonstige Flächen**

Zu den sonstigen Flächen zählen innerhalb des untersuchten Bereichs das Holzlager im Norden der Flurstücke 328 bis 330 sowie die Lagerfläche mit Siloballen nördlich der Reit-anlage.

### **Lineare Strukturen**

Neben den zahlreichen Zäunen der Koppelweiden gibt es als lineare Strukturen einen Grabenabschnitt parallel zur Westgrenze des Plangebietes.

Eine Vertiefende Artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgte für

- **Fledermäuse**

Im Gebiet sind Jagdflüge und sonstige Flugbewegungen von Fledermäusen zu erwarten. Alle heimischen Arten zählen zu den streng geschützten Arten. Es ist davon auszugehen, dass zumindest die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die häufigste Fledermaus in Rheinhes-sen, die Bereiche des Plangebietes als Jagdhabitat und Flugraum nutzt.

Das Plangebiet besitzt jedoch keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse; es gibt keine geeigneten Gebäude und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität, um Fledermäusen als Quartier dienen zu können. Auch gibt es in der näheren Umgebung keine Habitats mit einer besonderen Quartiereignung für Fledermäuse. Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum bleibt auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten. Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung.

Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

- **Feldhamster**

Das Plangebiet weist ein, obgleich geringes, Besiedlungspotenzial für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf (HELLWIG 2002, 2010). Aus diesem Grunde wurden die Ackerflächen gezielt nach der Standardmethode nach WEIDLING & STUBBE (1998) nach Hamsterbauen abgesehen.

Die aktuelle Seltenheit des Feldhamsters in Rheinland-Pfalz aufgrund massiver Bestandseinbrüche lässt eine aktuelle Besiedelung der Ackerflächen trotz ihrer grundsätzlichen Eignung als unwahrscheinlich erscheinen.

Die Begehungen erfolgten am 26.06.2018 und am 19.07.2018 bei guter Einsicht der Fläche. Bei den Begehungen wurde gezielt nach Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, nach Fraßspuren und nach sonstigen Spuren gesucht. Es konnten weder Röhren (Gänge), noch Fraß- oder Kots Spuren entdeckt werden.

Es kommen somit mit hinreichender Sicherheit keine Individuen des Feldhamsters im Vorhabensbereich vor. Eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

- **Vögel**

Die Erfassung der Vögel erfolgte am 11.06., 15.06. und 26.06. sowie an drei weiteren Kontrollterminen am 04.07., 11.07. und 19.07.2018 auf der Basis einer Revierkartierung nach BIBBY et al. (2000) und in Anlehnung an die Methodenvorgaben in SÜDBECK et al. (2005). Systematik und Nomenklatur der Arten richten sich nach BARTHEL & HELBIG (2005). Die Vogelarten wurden akustisch wie auch optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellen eine Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können durch sechs Begehungen nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Trotz dessen liefern die Behebungsergebnisse eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Insgesamt konnten 43 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. Die Liste beinhaltet neun Arten, die lediglich als Nahrungsgast bzw. Überflieger oder Durchzügler festgestellt wurden (Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Raben- und Saatkrähe, Dohle, Mehlschwalbe, Kuckuck und Graureiher). Sie werden in erster

Linie als potenzielle Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Die Mehlschwalben nutzen den Luftraum über dem Vorhabensbereich zur Insektenjagd, die Greifvögel die Acker-, Wiesen- und Offenlandflächen zur Jagd auf Kleinsäuger. Eine Betroffenheit liegt bei den oben genannten Arten nicht vor.

Bei den verbliebenen 34 Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Plangebiet und / oder die angrenzenden Kontaktbiotope als Bruthabitat nutzen. Hierbei spielen aus ornithologischer Sicht insbesondere die strukturreichen Offenland- bzw. Weideflächen mit Stallungen, die gehölzbestandenen Randbereiche im Süden des Plangebietes entlang des Saubachs sowie der Biotopkomplex des Kleingewässers eine übergeordnete Rolle.

Es kommen neben den typischen Arten des Offen- und Halboffenlands sowie des Siedlungsrandes auch Arten der Gewässer, Agrarflächen sowie reine Gehölzbewohner vor. Das Untersuchungsgebiet beherbergt somit eine sehr umfangreiche und besondere Zusammensetzung der Vogelarten. Dies ist weniger auf die Größe des Plangebietes als auf den Strukturreichtum und die unterschiedlichen Lebensräume zurückzuführen.

Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Als planungsrelevante Arten werden daher hier nur geschützte Arten gemäß Art. 4 bzw. Anh. I Vogelschutzrichtlinie (VRL), nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Arten sowie Arten der Roten Liste Deutschland (RL BRD) und Rheinland-Pfalz (RL RLP) verstanden. Die Angaben zu den einzelnen Arten stammen aus dem 'Handbuch der Vögel Mitteleuropas' (GLUTZ VON BLOTZHEIM et al. 2001), dem 'Kompendium der Vögel Mitteleuropas' (BAUER et al. 2005), den 'Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands' (SÜDBECK et al. 2005) sowie der 'Vogelwelt von Rheinland-Pfalz' (DIETZEN et al. 2015-2017).

Mit Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard, Turmfalke und Grünspecht konnten sechs Arten, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind, erfasst werden. Für die Arten Mäusebussard, Rot- und Schwarzmilan, Turmfalke und Grünspecht besitzt das Plangebiet jedoch keine höhere Bedeutung, da sie lediglich als Nahrungsgäste eingestuft werden (Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard) oder das Brutgebiet im Randbereich bzw. außerhalb des Plangebietes liegt und erhalten bleibt (Turmfalke und Grünspecht). Eine Brut des Turmfalken konnte im Bereich des Siedlungsrandes an das Untersuchungsgebiet angrenzend nachgewiesen werden. Der Grünspecht brütet in den Gehölzen entlang des Saubachs. Die Rohrweihe hingegen brütet im Untersuchungsgebiet direkt. Es konnten das Elternpaar, ein Horst und drei Jungvögel im schilfbestandenen Teil des Kleingewässers im Süden des Untersuchungsgebiets sicher nachgewiesen werden.

Der Anteil beobachteter Rote-Liste-Arten ist mit zehn Arten für die Siedlungsrandnähe relativ hoch, zumal davon die sechs Arten Rohrweihe, Star, Bluthänfling, Feldlerche, Haussperling und Rauchschwalbe mit Brutverdacht bzw. Brutstatus im Untersuchungsgebiet bzw. dessen Kontaktbiotopen und Randbereichen eingestuft werden. Rotmilan, Kuckuck, Mehlschwalbe und Stockente besitzen hingegen keine größere Relevanz für das Vorhaben, da sie lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger bzw. Durchzügler eingestuft wurden. Es konnten keine Anhaltspunkte für eine mögliche Brut dieser Arten im Untersuchungsgebiet bzw. dessen Randbereichen festgestellt werden. Teilweise wurden die Arten lediglich bei einer Begehung beobachtet.

Insgesamt betrachtet handelt es sich um ein sehr artenreiches Gebiet. Neben vielen noch weit verbreiteten, jedoch teilweise rückläufigen Arten beherbergt das Gebiet eine hohe Anzahl an Rote-Liste-Arten und streng geschützten Arten.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL	RL	Schutz	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			§	BV
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	3	V	§	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§	B
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			§	V
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			§	N
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			§	BV
Elster	<i>Pica</i>			§	B
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	V	§	B
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>			§	BV
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>			§	BV
Girlitz	<i>Serinus</i>			§	BV
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>			§	N
Grünfink	<i>Chloris</i>			§	B
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>			§§	B
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§	B
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	§	B
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	B
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>				BV
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	§	DZ/Ü
Mäusebussard	<i>Buteo</i>			§§§	N/Ü
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	§	N
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia attricapilla</i>			§	B
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>			§	B
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>			§	N
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	§	B
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	B
Rohrweihe	<i>Circus aeruginosus</i>	3	V	§§§	B
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			§	B
Rotmilan	<i>Milvus</i>	V	V	§§§	DZ/N
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>			§	N
Schwarzmilan	<i>Milvus migrans</i>			§§§	N/Ü
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			§	BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	BV
Stieglitz	<i>Carduelis</i>			§	BV
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	3		§	N
Teichohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>			§	B
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			§	BV

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL	RL	Schutz	Status
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			§§§	N
Weidenmeise	<i>Poecile montanus</i>			§	B
Zaunkönig	<i>Troglodytes</i>			§	B
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	B

Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N - Nahrungsgast, Ü - Überflieger; Rote Liste BRD / RLP: 3 - gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ - streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr. 338/97.

#### Kommentare zu nach BNatSchG streng geschützte Vogelarten und Vogelarten der Roten Liste RLP

Wie oben schon erwähnt, werden hier folgende Arten nicht näher behandelt, da das Plangebiet für sie keine größere Relevanz besitzt:

- Rotmilan (§§§, RL RLP: V, RL BRD: V): Durchzügler, potenzieller Nahrungsgast
- Mäusebussard (§§§, RL RLP: -, RL BRD: -): Überflieger, potenzieller Nahrungsgast
- Schwarzmilan (§§§, RL RLP: -, RL BRD: -): Überflieger, potenzieller Nahrungsgast
- Turmfalke (§§§, RL RLP: -, RL BRD: -): Nahrungsgast
- Mehlschwalbe (RL RLP 3, RL BRD: 3): Überflieger / Nahrungsgast
- Kuckuck (§, RL RLP V, RL BRD: V): Durchzügler / Nahrungsgast
- Stockente (§, RL RLP 3, RL BRD: -): Überflieger / Nahrungsgast

#### Grünspecht (§§, RL RLP: -, RL BRD: -):

Der streng geschützte Grünspecht konnte mehrfach im Untersuchungsgebiet sowie in den südlichen Randbereichen entlang des Saubachs festgestellt werden. Die Art brütet vermutlich im Gehölzgürtel entlang des Saubachs. Durch die geplante Bebauung bzw. Erschließung des Untersuchungsgebietes kommt es zu keiner Verschlechterung der Brutreviere und lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung der Nahrungshabitate, zumal die Art überwiegend außerhalb des Untersuchungsgebietes anzutreffen war. Der als Brut- und teilweise Nahrungshabitat geeignete Bereich um das Kleingewässer bleibt erhalten. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt somit für diese Art nicht vor.

#### Haussperling (RL RLP: 3, RL BRD: V):

Der Haussperling konnte bei allen Begehungen, teilweise in sehr großer Zahl, festgestellt werden. Eine Brut mehrerer Brutpaare (mindestens 7-10) konnte im Bereich des Pferdestalls bzw. dessen Dachgaube im Norden nachgewiesen werden. Die Halboffen- und Offenlandflächen sowie die Hecken- und Saumstrukturen und die Nutzflächen dienen ebenfalls als Brut- und Nahrungshabitate. Durch die Baumaßnahme gehen großflächig Brut- und Nahrungshabitate verloren. Die wenig anspruchsvolle Art ist zwar prinzipiell in der Lage auf gleichwertige Habitate in näherer Umgebung auszuweichen, jedoch ist bei einem so erheblichen Verlust eine negative Auswirkung auf den lokalen Bestand nicht auszuschließen. Ohne geeignete Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der lokalen Population liegt eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG für diese Art vor. Eine entsprechende Maßnahme könnte das Ausbringen von geeigneten Nistkästen sein. Durch den Erhalt von Brutmöglichkeiten und Sicherung der Fortpflanzungsstätten der lokalen Population kann eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.

Bluthänfling (RL RLP: V, RL BRD: 3):

Auch der Bluthänfling findet im Untersuchungsgebiet und den strukturreichen Randbereichen teilweise ideale Lebensraumbedingungen vor, weshalb er bei insgesamt drei Begehungen festgestellt werden konnte. Insbesondere entlang der Heckenstrukturen im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes sowie den Gehölzen im Bereich des Pferdestalls war die Art in revieranzeigendem Verhalten anzutreffen. Insgesamt ist aufgrund der Beobachtungen und der Habitateneignung von wenigen Brutpaaren auszugehen. Da die wesentlichen Nisthabitate keine direkte Veränderung erfahren ist davon auszugehen, dass die beim Vorhandensein geeigneter Strukturen bis in den Siedlungsraum vordringende Art die bisherigen Reviere zumindest größtenteils weiterhin nutzen kann und wird. Aufgrund ihrer Lebensweise ist die Art zudem in der Lage, auf wiederkehrende betriebsbedingte Störungen zu reagieren und ihre Neststandorte in weniger gestörte Bereiche zu verlagern. Diese sind ausreichend und in direkter Nachbarschaft vorhanden. Die Art ist somit durch die Planung nicht von den Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG betroffen.

Star (RL RLP: V, RL BRD: 3):

Die Art konnte während der sechs Begehungen teilweise in größerer Zahl im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Aufgrund der optimalen Habitatbedingungen, insbesondere was das Nahrungsangebot betrifft, findet die Art innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl Nahrungs- als auch Brutmöglichkeiten vor. Direkte Brutnachweise gelangen hierbei allerdings nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Art in den höhlenreichen Gehölzen entlang des Saubachs brütet. Die Brutmöglichkeiten bleiben auch nach Durchführung der Baumaßnahmen erhalten, sodass es nur zu einem geringfügigen Verlust an Nahrungshabitaten kommt. Dieser Verlust ist aufgrund des sehr hohen Nahrungsangebots in der weiteren Umgebung zu vernachlässigen. Geeignete Bereiche befinden sich in direkter räumlicher Nachbarschaft. Es kommt daher zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Lebensraumsituation für diese Art und folglich zu keiner Betroffenheit nach § 44 BNatSchG.

Feldlerche (RL RLP 3, RL BRD: V)

Die Feldlerche konnte bei allen Terminen ausschließlich außerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Das geplante Vorhaben hat für diese Art keine Bedeutung, da nur in kleine Bereiche der Ackerflächen eingegriffen wird. Es gehen nur geringfügig, wenn überhaupt, geeignete Brutreviere verloren. Diese könnten jedoch problemlos durch eine Revierverlagerung nach Osten kompensiert werden. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.

Rauchschnalbe (RL RLP: 3, RL BRD: 3):

Die Rauchschnalbe konnte bei allen Begehungen beobachtet werden. Eine Brut konnte im Pferdestall im Norden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. Es handelt sich um mindestens zwei Brutpaare. Aufgrund der nicht kompletten Einsehbarkeit dieses Bereichs könnte die Zahl der Brutpaare jedoch auch höher liegen (maximal jedoch vier). Der Luftraum des Untersuchungsgebietes wird intensiv zur Jagd auf Insekten befliegen. Bei den Nestern der Rauchschnalbe handelt es sich um Nester mit jährlich wiederkehrender Nutzung. Durch die Planung kommt es zum Verlust dieser Fortpflanzungsstätten und somit zum Eintreten der Beschädigungsverbote nach § 44 Abs. 3 BNatSchG. Aufgrund der stark abnehmenden Tendenz der Bestandsituation dieser Art hat ein Verlust der Brutplätze möglicherweise negative Auswirkungen auf den lokalen Bestand. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt somit vor.

Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Art bzw. Erhalt oder Neuschaffung von geeigneten Brutplätzen im Zuge der Planung bzw. deren Durchführung sind zwingend erforderlich. Der Verlust der Nistplätze ist im Verhältnis 3:1 auszugleichen.

Der Pferdestall ist außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28/29.02. mit entsprechender Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde rückzubauen.

#### Rohrweihe (RL RLP: 3, RL BRD: -):

Die streng geschützte und auf der Roten Liste Rheinland-Pfalz gelistete Rohrweihe konnte bei zwei der drei Basisbegehungen am 11.06. und 26.06.2018 sowie an allen drei weiteren Kontrollterminen am 04.07., 11.07. und 19.07.2018 beobachtet werden. Die Kontrollbegehungen wurden durchgeführt, um den bestehenden Brutverdacht aus den Basisbegehungen zu bestätigen bzw. zu entkräften. Im Zuge der Kontrollbegehungen konnte eine sichere Brut im Bereich des in Teilen mit schilfbewachsenen und blickgeschützten Stillgewässer im Süden des Untersuchungsgebietes nachgewiesen werden. An zwei Basisterminen konnte das Weibchen aus dem Schilf auffliegend beobachtet werden. Am 04.07.2018 konnte das Männchen bei der Futterübergabe beobachtet werden, während am 11.07.2018 die Jungvögel schon flügge waren, sich zusammen mit dem Weibchen in Horstnähe aufhielten und beim Auffliegen beobachtet werden konnten. Es konnten insgesamt drei Jungvögel gezählt werden. Beim letzten Kontrolltermin am 19.07.2018 konnte kein Tier mehr angetroffen werden. Nach ausgiebiger Beobachtung der Situation wurde das Vordringen zum Horst gewagt. Dieser konnte im südlichen mit Schilf bestandenen Bereich des Kleingewässers entdeckt und fotografiert werden.

Durch die Planung kann es ohne begleitende Artenschutzmaßnahmen zum Verlust dieser Fortpflanzungsstätte und somit zum Eintreten der Beschädigungsverbote nach § 44 Abs. 3 BNatSchG kommen. Aufgrund der stark abnehmenden Tendenz der Bestandssituation dieser Art hat ein Verlust der Brutplätze möglicherweise negative Auswirkungen auf den lokalen Bestand. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG liegt somit vor.

Eine weitere Brut wird im Bereich des Saubachs südlich des Plangebietes vermutet. Hier konnten regelmäßig einfliegende Altvögel mit Futter nachgewiesen werden (mündliche Aussage von HEINFRIED GREB, Jugenheim, 12.02.2019).

#### Kommentar Avifauna:

Aufgrund der Ausprägung der verschiedenen Lebensräume handelt es sich bei dem Untersuchungsgebiet um einen Bereich mit einer sehr hohen Vogeldichte und einer Vielzahl verschiedener Arten, insbesondere an gefährdeten Arten des Kulturlands sowie des Offen- und des Halboffenlandes. Die Strauch-, Gebüsch- und Gehölzvegetation entlang des Saubachs und des künstlichen Kleingewässers, die hochwertigen Weideflächen, die Krautvegetation, die Saumstrukturen sowie die Ställe im Untersuchungsgebiet dienen vielen Vogelarten als Rückzugs-, Brut- und Nahrungsmöglichkeit.

Da es sich bei der Planung um die Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet handelt, kommt es zum Verlust nahezu der gesamten Vegetation des Vorhabensbereichs. Im Zuge dessen gehen hochwertige Nahrungs- und Brutmöglichkeiten verloren.

Der Großteil der als Bruthabitat genutzten Bereiche, hauptsächlich in den gehölzbestandenen Bereichen entlang des Saubachs, des künstlichen Kleingewässers und der Gärten im Westen, bleiben bei Realisierung der Planung erhalten. Die störungsaffinen Arten sind in der Lage in hochwertige benachbarte Lebensräume, insbesondere in Richtung Südosten, auszuweichen. Für die meisten nachgewiesenen Arten führt das Vorhaben zu keiner signifikanten Verschlechterung der Lebensraumsituation. Durch die geplante Bebauung kommt es in erster Linie zum Verlust von

Nahrungshabitaten. Dieser Verlust kann aufgrund der weitreichenden, direkt angrenzenden, hochwertigen Flächen jedoch kompensiert werden.

Dies betrifft hingegen nicht die Arten Haussperling, Rauchschwalbe und die störungsempfindliche Rohrweihe. Für diese Arten haben der Verlust bzw. die Umnutzung der Flächen negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population. Ohne vorkehrende und begleitende Maßnahmen zum Schutz bzw. Erhalt von Brutmöglichkeiten kommt es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten sind detailliert in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag darzulegen und festzusetzen. Im Kapitel 'Empfehlungen' werden mögliche Maßnahmen andiskutiert.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen sollten im Zuge der Planung möglichst viele der strukturreichen Randbereiche erhalten werden.

Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gehölze in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Auch die Scheune und der Stall sowie hohe Gras- und Krautbestände sollten in dieser Zeit, außerhalb der Brutzeit, beseitigt werden. Bei absehbarem Beginn der Baumaßnahmen in der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmahd beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und infolge dessen die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nichtflüggen Jungvögeln zu vermeiden.

*Die Durchführung des Vorhabens hat ohne entsprechende vorkehrende und begleitende Maßnahmen zum Schutz der lokalen Populationen von Rohrweihe, Rauchschwalbe und Haussperling teils erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet bzw. insbesondere im Plangebiet vorkommenden genannten Arten. Ohne die Durchführung von vorkehrenden und begleitenden Maßnahmen für die Arten Rohrweihe, Rauchschwalbe und Haussperling sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit weiterer Arten kann ausgeschlossen werden.*

## Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Grünflächen und Parkanlagen benötigt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind innerhalb des untersuchten Gebiets nur in sehr geringem Maße (Lagerflächen) vorhanden. Es fehlen sowohl geeignete Sonnenplätze und Eiablageplätze sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot und Möglichkeiten zur Überwinterung.

Die geeigneten Bereiche wurden gezielt nach vorkommenden Reptilien abgesucht - ohne Nachweis. Mit einer Befragung der Anlieger konnte das Ergebnis der Begehungen bekräftigt werden. Auch die Anlieger konnten nicht von vorkommenden Reptilien berichten. Eine Betroffenheit gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Sonstige streng geschützte Reptilien kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## Sonstige Artengruppen

Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen.

Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann mangels ausreichend großer Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für streng geschützte Amphibienarten fehlen geeignete Laichgewässer. Im Rahmen der Begehungen gelangen auch keine Nachweise im Landlebensraum.

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) benötigt als Raupenfutterpflanzen Kräuter der Gattungen Nachtkerze oder Weidenröschen sowie bevorzugt feuchte Standorte. Im Plangebiet kommen keine Nachtkerzen vor und Weidenröschen lediglich sehr vereinzelt, so dass die Ansprüche der Art nicht erfüllt werden (vgl. HERRMANN & TRAUTNER 2011).

Die sonstigen im Jugenheimer Raum vorkommenden streng geschützten Schmetterlinge benötigen Biotoptypen und Raupenfutterpflanzen, die in dem Plangebiet fehlen.

Aufgrund des Erhalts des im südlichen Bereich des Plangebietes befindlichen Gewässers kann eine Betroffenheit streng geschützter Muscheln und Schnecken sowie Libellen negiert werden.

Xylobionte (Totholz besiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da es keine Bäume mit entsprechender Habitatqualität gibt.

Eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten aus sonstigen Artengruppen durch die Realisierung des Vorhabens kann somit ausgeschlossen werden.

*Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Arten und Biotope wird insgesamt als hoch bewertet.*

## 6.2.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch

Derzeit wird das Plangebiet als regionstypische offene Agrarlandschaft wahrgenommen. Im derzeitigen Zustand stellt es den unmittelbaren Übergang zwischen der Ortslage von Jugenheim im Westen und der freien Landschaft im Osten dar. Es ist im Westen und Norden durch Wirtschaftswege erschlossen.

Das Erscheinungsbild ist durch die Nutzung mit Weidekoppeln und Mähgrünland geprägt. Zu dieser Nutzung gehören auch das Stallgebäude und die Hofflächen im Nordosten. Im Süden wird es durch die gehölzdurchsetzte Saubachau begrenzt.

Die gute fußläufige Erschließung und die unmittelbare Ortsnähe weisen dem Gebiet eine Bedeutung für die ortsnahe Erholung zu.

*Die derzeitige Bedeutung des Planungsraums für die Schutzgüter Erholung/Landschaftsbild und Mensch ist hoch.*

### **6.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Die Stallungen nördlich des Querweges sind relevante Sachgüter.

*Die Bedeutung des Planungsraums für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.*

## **6.3 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Freizeitnutzung mit Pferdehaltung bzw. bei deren Aufgabe eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand weitgehend erhalten bliebe. Die Biotopflächen der Saubachau bleiben erhalten.

## **6.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **6.4.1 Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Die sich ergebenden Umweltwirkungen werden in Kapitel 6.4.2 mit behandelt und deshalb in diesem Kapitel nicht weiter vertieft.

Abrissarbeiten sind im Bereich der derzeitigen Stallungen absehbar.

### **6.4.2 Auswirkungen infolge der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Im Folgenden werden die potenziellen Auswirkungen der Baumaßnahmen, der entstehenden Anlagen und deren Betriebes auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten:

**Arten- und Biotoppotenzial**

(hier sei ergänzend auf die artenschutzrechtliche Prüfung von ‚viriditas‘ hingewiesen)

- Verlust hochwertiger Grünlandflächen, die bereichsweise dem Pauschalschutz des § 15 LNatSchG unterliegen.
- Die Durchführung des Vorhabens hat ohne entsprechende vorkehrende und begleitende Maßnahmen zum Schutz der lokalen Populationen von Rohrweihe, Rauchschwalbe und Haussperling teils erhebliche negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der im Untersuchungsgebiet bzw. insbesondere im Plangebiet vorkommenden genannten Arten. Ohne die Durchführung von vorkehrenden und begleitenden Maßnahmen für diese Arten sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu erwarten bzw. nicht auszuschließen. Eine Betroffenheit weiterer Arten kann ausgeschlossen werden.

*Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind als erheblich anzusehen.*

**Fläche und Bodenpotenzial**

- Neuversiegelung durch Flächenbefestigung und Straßenausbau (ca. 17.553 m<sup>2</sup> - 1.552 m<sup>2</sup> = 16.001 m<sup>2</sup>);
- nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und -neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

Flächen- und Versiegelungsbilanz der Bestandsnutzungen

Darstellung als	Größe [m <sup>2</sup> ]	davon unversiegelt [m <sup>2</sup> ]	davon versiegelt/ stark beeinträchtigt [m <sup>2</sup> ]
Acker	3333	3333	0
Obstgehölz	317	317	
Pferdekoppel mit Gebäuden (teilversiegelt)	1506	753	753
Ruderal- und Lagerflächen	908	454	454
Erd- und Grasweg	689	345	345
Artenreiches Grünland (§ 15 LNatSchG)	2509	2509	0
Biotopmosaik Feuchtbiotop	1148	1148	0
Teich/Feuchtbiotop	466	466	0
Feuchtgrünland	1302	1302	0
Sonstiges Grünland (Koppelweide)	19542	19542	0
<b>Gesamt</b>	<b>31720</b>	<b>8859</b>	<b>1552</b>

## Flächen- und (Neu)Versiegelungsbilanz gemäß Bebauungsplanentwurf

Darstellung als	Größe [m <sup>2</sup> ]	davon	
		unversiegelt [m <sup>2</sup> ]	versiegelt [m <sup>2</sup> ]
Gewerbliche Bauflächen mit GRZ 0,8	18.547	3.709	14.838
öffentliche Grünflächen	8.041	8.041	
Verkehrsflächen	2.715		2.715
Versorgungsflächen	2.417	2.417	
<b>Gesamt</b>	<b>31.720</b>	<b>14.167</b>	<b>17.553</b>

*Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich*, da im Plangebiet großflächig natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen.

**Klimapotenzial und Luftqualität**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, Behinderung des Kalt- und Frischlufttransports, verstärkte Aufheizung der Luft über den versiegelten Flächen);
- erhöhte Abgas- und Lärmimmission durch den PKW-Verkehr sowie durch Gebäudeheizungen.

Aus der beabsichtigten Nutzung resultiert eine Steigerung des Verkehrsaufkommens. Stoffliche Emissionen sind darüber hinaus durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen, Produktionsprozesse und Gebäudeheizungen zu erwarten. Bisherige Flächen mit klimatischer Gunstwirkung verlieren ihre Funktion.

*Die Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität können daher aus lokaler und regionaler Sicht als Wirkungen mittlerer Erheblichkeit eingestuft werden.*

**Wasserpotenzial**

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Die Auswirkungen sind ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen erheblich. Die Intensität der Beeinträchtigung ist hoch. Allerdings kann durch mittlerweile übliche Methoden das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet weitestgehend zurückgehalten und verwertet werden.

*Bei Durchführung geeigneter entwässerungstechnischer Maßnahmen ist die Wirkung auf das Wasserpotential gering-mittel.*

**Landschaftsbildpotenzial**

- irreversibler Verbrauch von Flächen;
- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds;
- Verminderung der Erholungsqualität.

Durch die beabsichtigte Ausweitung der bebauten Ortslage – zudem mit gewerblicher Prägung – wird ein weiterer Teil der gewachsenen Kulturlandschaft zerstört bzw. verändert. Hierdurch werden die Wege zu den erholungswirksamen Freiräumen aus dem Ortskern von Jugenheim länger. Allerdings ist dies bei der geringen Größe des Ortes und des Plangebietes wenig erheblich. Auch der verlorengehende Landschaftstyp ist in gleicher Ausprägung noch großräumig vorhanden.

Grüngestalterische Maßnahmen entlang der Gebietsränder und eine Durchgrünung des Gebietes sind jedoch in jedem Fall erforderlich.

*Das Schutzgut Erholung/Landschaftsbild ist hoch empfindlich gegenüber möglichen Eingriffen.*

#### **6.4.3 Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Absehbare Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen entstehen durch

- den Baubetrieb bei der Herstellung von Erschließungsanlagen und Gebäuden (temporär),
- Gebäudeheizungen mit fossilen Brennstoffen (dauerhaft),
- Lärm und Abgase aus dem alltäglichen Fahrzeugverkehr sowie durch die Betriebs- und Produktionsprozesse der zukünftigen ansässigen Gewerbebetriebe (dauerhaft).

#### **6.4.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Hierzu werden durch die vorgesehene Bauleitplanung keine quantitativen Aussagen gemacht. Ein regelmäßiger Anfall von Abfällen und Reststoffen ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der fachgerechte Umgang mit diesen Medien durch andere Regelwerke gesichert ist.

#### **6.4.5 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

##### **Schutzgut Mensch**

Vom Vorhaben gehen Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus. Diese stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung zum Schutzgut Erholung/Landschaftsbild. Zu nennen sind:

- Dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts und damit des bisherigen Erlebnisraumes;
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit und den damit verbundenen Fahrzeugverkehr;
- Lärmentwicklung durch den gebietsbezogenen Fahrzeugverkehr in der Betriebsphase;
- Lärm und Abgase durch die Betriebs- und Produktionsprozesse der zukünftigen ansässigen Gewerbebetriebe (dauerhaft)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden für den Planbereich Radonmessungen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht<sup>50</sup> schriftlich festgehalten.

Am 30. April 2019 wurden dreizehn Radonmessbohrungen abgeteuft. Die Dosimeter blieben 14 Tage im Untergrund. Die in diesem Zeitraum gemessenen mittleren Aktivitätskonzentrationen liegen in einem moderaten, überwiegend aber in einem erhöhten Aktivitätskonzentrationsbereich von  $27,0 \text{ kBq/m}^3 \pm 10\%$  bis  $72,9 \text{ kBq/m}^3 \pm 10\%$ .<sup>51</sup>

<sup>50</sup> GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, NBG „Wiesenweg“, Jugenheim, Bericht, Oppenheim, 03. Juni 2019.

<sup>51</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 19.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz wurden entsprechend der Höhe der gemessenen Radonaktivitätskonzentrationen Radonvorsorgegebiete definiert:<sup>52</sup>

Radonvorsorgegebiet 0 (RVK 0): < 20 kBq/m<sup>3</sup> (20.000 Bq/m<sup>3</sup>)

Radonvorsorgegebiet I (RVK I): > 20 – 40 kBq/m<sup>3</sup>

Radonvorsorgegebiet II (RVK II): > 40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>

Radonvorsorgegebiet III (RVK III): > 100 kBq/m<sup>3</sup>

Im Plangebiet sind die Radonaktivitätskonzentrationen und Radonverfügbarkeiten heterogen verteilt. Durch die Niveauunterschiede innerhalb des Untersuchungsgebietes wird die Gründung unterkellerten Gebäude in jeweils mehreren geologischen Horizonten stattfinden, deren Radonpotenzial in einem weiten Wertebereich schwankt.<sup>53</sup>

Direkte derzeitige oder zukünftige negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit wurden nicht festgestellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor Strahlenbelastung aus geogenem Radon beziehen sich vor allem auf die gasdichte Ausführung der Gebäudfundamente.

Insgesamt sind keine Auswirkungen zu erwarten, die sich nachhaltig negativ auf die menschliche Gesundheit oder die Bevölkerung auswirken würden und dem Gebiet selbst zuordenbar wären. Dies wird durch die Flächenkonzeption und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet. Weitergehende schützende Regelungen obliegen dem konkreten Baugenehmigungsverfahren einzelner Vorhaben.

*Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Mensch wird als gering eingestuft.*

#### **Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter sind nicht betroffen. Der Abriss von Stallgebäuden führt in geringem Maße zum Verlust von Sachgütern.

*Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist gering.*

Weitere Auswirkungen sind im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Ein besonderes Unfall- oder Katastrophenrisiko besteht nicht.

#### **6.4.6 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Derzeit sind keine benachbarten Planungen erkennbar, die Bezüge zu Umweltwirkungen der vorliegenden Planung aufweisen.

Vom Gebiet selbst ausgehende Wirkungen über seine äußeren Grenzen hinaus sind zu erwartende Lärmemissionen durch die Erhöhung des Fahrzeugverkehrs der zuführenden Straßen durch die Ortslage von Jugenheim und durch gewerbliche Aktivitäten im Gebiet sowie der erhöhte Anfall von Abwasser in der Kanalisation.

<sup>52</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 23.

<sup>53</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24.

Auswirkungen durch optische Störung (Bewegungsunruhe) in der Bauphase von Verkehrs- und Gebäudeobjekten (insbesondere Krantätigkeiten) bestehen durch die Nachbarschaft von Bauflächen zum Brutbiotop der Rohrweihe. Hier ist die Einhaltung eines Bauzeitenplans für Hochbauarbeiten zwischen September und Februar erforderlich.

#### **6.4.7 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten bzw. sind diese vernachlässigbar gering.

#### **6.4.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Solche Auswirkungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

#### **6.4.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen, ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen**

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft beitragen. Sie sind in wortgleicher oder sinngemäßer Form Inhalt der textlichen Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes.

##### **Maßnahmen des Artenschutzes**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine große Vielfalt an Biotoptypen und Arten aus. Aus Sicht des Artenschutzes sind folgende Sachverhalte zu bedenken und entsprechende Maßnahmen durchzuführen:<sup>54</sup>

Das Gebiet wird von zahlreichen streng und europarechtlich geschützten Vogelarten besiedelt:

- Die streng geschützte Rohrweihe brütet innerhalb des Plangebietes im Bereich des im Süden gelegenen Feuchtkomplexes. Eine weitere Brut wird im Bereich des Saubaches südlich des Plangebietes vermutet.
- Die Rote-Listen-Arten Haussperling und Rauchschnalbe brüten im Plangebiet.
- Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlichen Frist zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
- Abgelagerte Materialien, die Nischenbrütern als Niststätte dienen können, sind möglichst außerhalb der Brutzeit abzutragen.
- Arten aus anderen Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.

##### Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten

Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung ergibt sich bei Durchführung des Vorhabens die Betroffenheit der streng geschützten Rohrweihe (*Circus aeruginosus*) sowie der europarechtlich geschützten Arten Haussperling (*Passer domesticus*) und Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*).

---

<sup>54</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 10 ff.

Ohne die Durchführung vorbereitender und / oder begleitender Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Individuen und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

„Aufgrund der Betroffenheit der streng geschützten Rohrweihe sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion des Lebensraumes ('CEF-Maßnahmen') sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen der Arten und ihrer Entwicklungsformen durchzuführen. Ohne entsprechende Maßnahmen verstößt das Vorhaben gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zur Wahrung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist die Durchführung solcher Maßnahmen zwingend erforderlich.

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der streng geschützten Rohrweihe und der europarechtlich geschützten Rauchschnalbe und Haussperling sowie zur Vermeidung vermeidbarer Beeinträchtigungen der betroffenen Individuen und ihrer Entwicklungsformen mit der Wahrung des bestehenden Brutplatzes der Rohrweihe sowie der Schaffung neuer Brutstandorte für Rauchschnalbe und Feldsperling innerhalb der näheren Umgebung ist das geplante Vorhaben auf Grundlage der so genannten Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG voraussichtlich ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 sowie Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) möglich.“<sup>55</sup>

#### Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbote zu vermeiden, wird auf der Basis der Einschränkungen von den Beschädigungsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch die Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG folgendes Vorgehen für die betroffene **Rohrweihe** empfohlen:<sup>56</sup>

- Verlagerung des Gewerbegebietes nach Norden mit einem erforderlichen Mindestabstand von 50 m zwischen Gewässer / Röhricht und Gewerbegebiet.
- Eine Verlagerung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung erhöht die Distanz zum Kleingewässer auf etwa 60 m.
- Vermeidung einer direkten Blickbeziehung zwischen Niststandort und Gewerbefläche:  
Temporärer Sichtschutz (Sichtbarriere) durch Wand aus Tarnnetzen o. ä., bis zur Funktionsfähigkeit eines dauerhaften Sichtschutzes.

Am Südrand des Gewerbegebietes Errichtung eines Zaunes und Eingrünung der Gebäude (der Zaun sollte keine Öffnung in südlicher Richtung aufweisen).

Keine Straße südlich der Bebauung.

Bauzeitenregelung: die Baumaßnahmen und insbesondere die Krantätigkeiten sind nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Aufgrund der besonderen Fernwirkung sind sämtliche Hochbautätigkeiten im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen.

Diese empfohlenen Maßnahmen sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt, der von der Unteren Naturschutzbehörde zu genehmigen ist.<sup>57</sup>

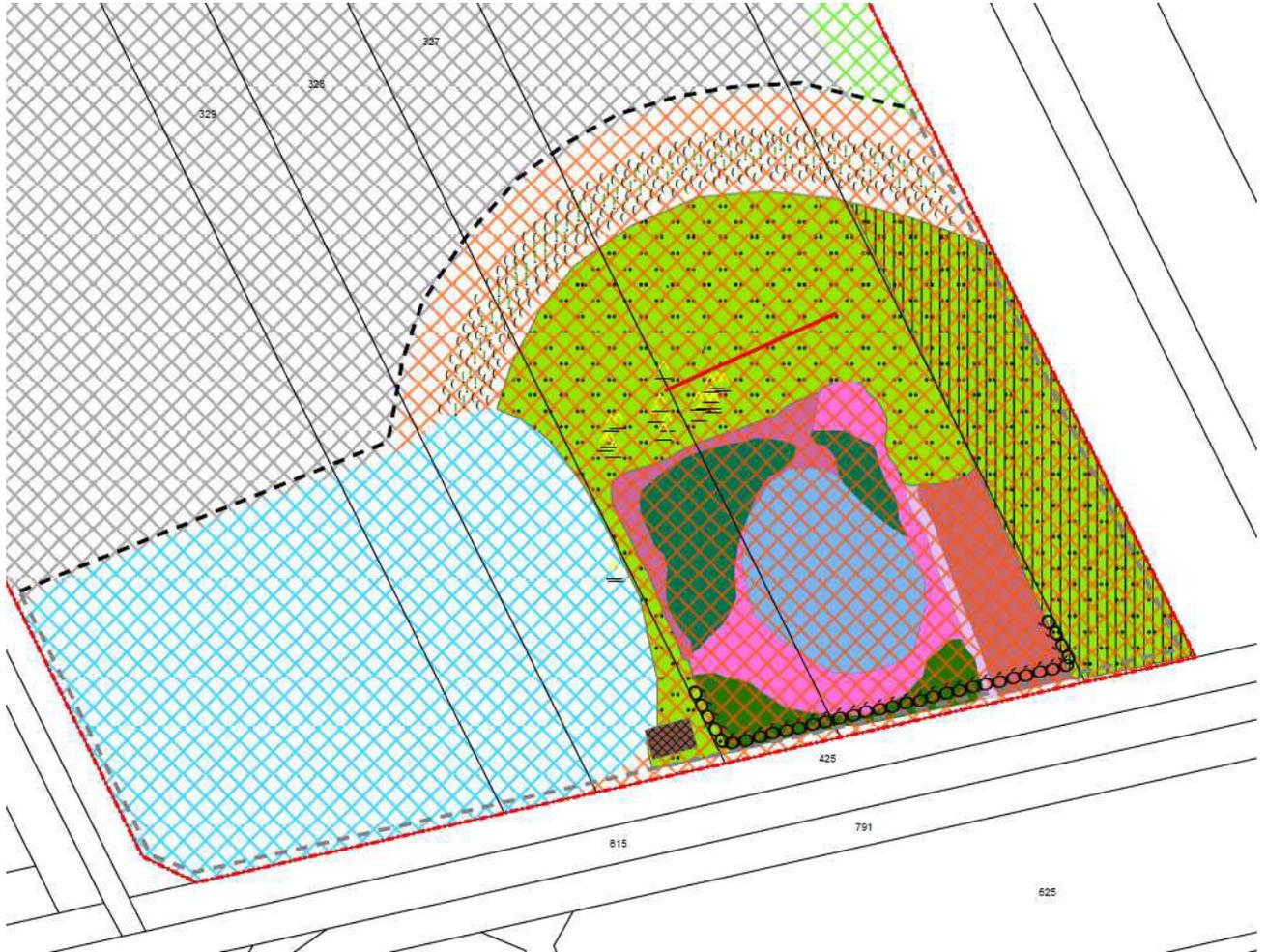
---

<sup>55</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 37.

<sup>56</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 35.

<sup>57</sup> Vgl.: viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Jugenheim, Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Im Wiesenweg II‘ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Rohrweihe, Rauchschnalbe, Haussperling – Wiederherstellung von Magergrünland, Weiler 30. September 2019, Kapitel J, S. 19-25 und Karten 4-5.

- Weitere sekundäre Maßnahmen im Rahmen der Kompensation:  
Optimierung geeigneter Horststandorte in räumlicher Nähe (Brutgebiet) durch Anlage bzw. weitere Entwicklung von Röhricht- und Schilfbeständen bzw. Ufersäumen.  
Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland und Säumen.  
Entwicklung und Pflege von Extensiväckern und Brachen.



(Legende siehe Folgeseite)

## Ziele

### Gewässer

 Tümpel

### Artenreiches Grünland

 Artenreiche Magerwiese

### Röhrichte und Großseggenrieder

 Großseggenried

 Schilfröhricht

### Ruderalbestände

 Ruderalbestand mittlerer Standorte

### Gehölze

 Baumgehölz

 Baumgehölz feuchter Standorte

 Obstgehölz

### Maßnahmen im Eingriffsbereich

 Mahd ein- bis zweimal jährlich<sup>1</sup>

 Freie Entwicklung

 Errichtung temporärer Sichtschutz

 Einzäunung Brutstandort

 Einzäunung Gewerbefläche

 Nachverdichtung Benjeshecke

### Initialmaßnahmen im Eingriffsbereich

#### Grünlandentwicklung

 initiale Heumulchansaat

#### dauerhafter Sichtschutz

 Pflanzung Heister

 Pflanzung Strauch

#### Brutersatz Gebäudebrüter

 Errichtung Holzschuppen

#### Rückbau

 Rückbau Stallungen (Brutplatz Gebäudebrüter)<sup>2</sup>

### Erhalt von Einzelpflanzen und Gehölzen

 Bienen-Ragwurz (*Ophrys apifera*)

 niederstämmige Obstbäume

### Sonstige Darstellungen

 Geltungsbereich Bebauungsplan

 geplante Gewerbefläche

 Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke

 Erhalt Rohrweihen-Brutplatz

 Retentionsraum für Niederschlagswasser

Ziele & Maßnahmen Eingriffsfläche (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2019, Karte 4 S. 53), ohne Maßstab.

Durch die vorbeschriebenen Maßnahmen kann eine Zerstörung des Nistplatzes infolge visueller Störung und somit eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG höchstwahrscheinlich vermieden werden.



Ziele & Maßnahmen CEF-Fläche (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2019, Karte 5 S. 54), ohne Maßstab.

Als zusätzliche Sicherheit bestehen Ausweichmöglichkeiten als Bruthabitat in direkter räumlicher Nähe südöstlich des aktuellen Brutplatzes am renaturierten Saubach. Hier befinden sich größere Röhricht- und Schilfbestände, die ebenfalls als Bruthabitat in Frage kommen.<sup>58</sup>

Der durch die Bebauung bedingte Verlust an Jagdhabitaten ist zu vernachlässigen.

Für die europarechtliche geschützten Arten **Hausperling** und **Rauchschwalbe** kann der erhebliche Verlust von 7 – 10 Brutplätzen bzw. mindestens zwei wiederkehrend genutzten Brutplätzen mit Hilfe von Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang des Vorhabens und im Verhältnis 2:1 für den Hausperling und 3:1 für die Rauchschwalbe ausgeglichen werden. So sind mindestens 15 – 20 neue Brutplätze für den Hausperling und mindestens 6 – 10 für die Rauchschwalben in geeigneten Bereichen zu schaffen.

Als Ersatz für den Verlust der Brutplätze in den beiden Ställen / Unterständen des Reitvereins Jugenheim sind im räumlichen Zusammenhang Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschwalbe und Hausperling zur Verfügung zu stellen. Die Ersatznester und Nisthilfen sind bevorzugt an den neu zu errichtenden Ställen / Unterständen des Reitvereins anzubringen. Sofern sich die Ersatznistplätze nicht an den umgezogenen oder neuen Stallungen des Reitvereins installieren lassen und es auch sonst keine geeigneten verfügbaren Ersatzquartiere gibt, ist ein Ersatzquartier südöstlich der Versickerungsfläche im Bereich der öffentlichen Grünfläche zu errichten. Hierzu ist ein Holzschuppen vorgesehen, in dem Ersatznester und geeignete Nistplätze für Rauchschwalbe und Hausperling angeboten werden.

<sup>58</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 36.

Ersatznistplätze müssen im besten Fall im Vorfeld, jedoch spätestens bis zum Beginn der nachfolgenden Brutperiode der Abrissarbeiten erfolgen.

### **Gebietseingrünung und Grüngestaltung der nicht überbauten Flächen**

Zur Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m<sup>2</sup> dieser Fläche mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Maßnahme A1).

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestandenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Auf Stellplatzanlagen für Pkw ist je fünf Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen mindestens ein Baum 2. Ordnung so zu pflanzen, dass eine Überstellung der Stellplatzanlage mit Bäumen erreicht wird.

An dem in der Planzeichnung eingetragenen Standort ist ein Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von dem durch Planzeichen festgesetzten Baumstandort kann um bis zu 4 m abgewichen werden.

Die Gehölze im Plangebiet sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

Die Auswahl und die Qualität der Bäume und Sträucher ist gemäß den Vorgaben des Anhangs ‚Pflanzliste und Pflanzqualitäten‘ vorzunehmen.

### **Grundsätzlicher Umgang mit Regen- und Schmutzwasser**

Die innergebietliche Entwässerung erfolgt im Trennsystem über Regenwasser- und Schmutzwasserkanalleitungen, die im Freispiegelabfluss entwässern und i. d. R. im Bereich der geplanten Verkehrsanlage oder in öffentlichen Flächen liegen. Die Entwässerungsleitungen sammeln über Grundstückshausanschlüsse und Straßenabläufe anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser und leiten es zu den jeweiligen Anschlussmöglichkeiten.

### **Umgang mit Schmutzwasser**

Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird in südlicher Richtung abgeleitet und an das bestehende Mischwassersystem des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ (Mischwassersammler entlang des bestehenden Wirtschaftsweges parallel des Saubaches, Richtung Kläranlage) angeschlossen.

### **Umgang mit Außengebietswasser**

Es ist vorgesehen, das aus dem nördlichen Bereich anfallende Außengebietswasser mittels eines herzustellenden Erdwalls (Trapezdam, Höhe ca. 0,50 m, Breite ca. 2,50 m) zu fangen und seitlich, gemäß der natürlichen Geländetopographie, abzuleiten. Der Wall wird außerhalb des Plangebietes im Norden der Parzelle 269 entlang des Wirtschaftsweges ausgebildet. Die Ableitung erfolgt in westlicher Richtung in einen bestehenden Graben. Im Plangebiet selbst wird im Bereich der nach Osten laufenden Erschließungsstraße ein Erdwall hergestellt, der das auftreffende Außengebietswasser in östlicher Richtung, seitlich am Gewerbegebiet vorbei, in landwirtschaftliche Flächen und demnach über Privatflächen ableitet. Im Falle einer späteren potenziellen Erweiterung des Gewerbegebietes in nordöstlicher Richtung wird dort ein Erdwall hergestellt.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Die für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers (Maßnahme M 3) erforderlichen Rückhalteeinrichtungen sind als modellierte Erdbecken aus anstehendem Bodenmaterial auszubilden und mit einer Gras- und Staudenvegetation zu bepflanzen und extensiv zu unterhalten. Die genaue Ausführung ist im Rahmen der wasserrechtlichen Planung zu regeln.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Die geplanten Ausgleichsflächen für den Verlust von artenarmem Grünland, das nach § 15 LNatSchG unter Pauschalschutz steht, befinden sich in der Gemarkung Jugenheim, Flur 5, Flst. 375, 376 und 377 (8.879 m<sup>2</sup>).

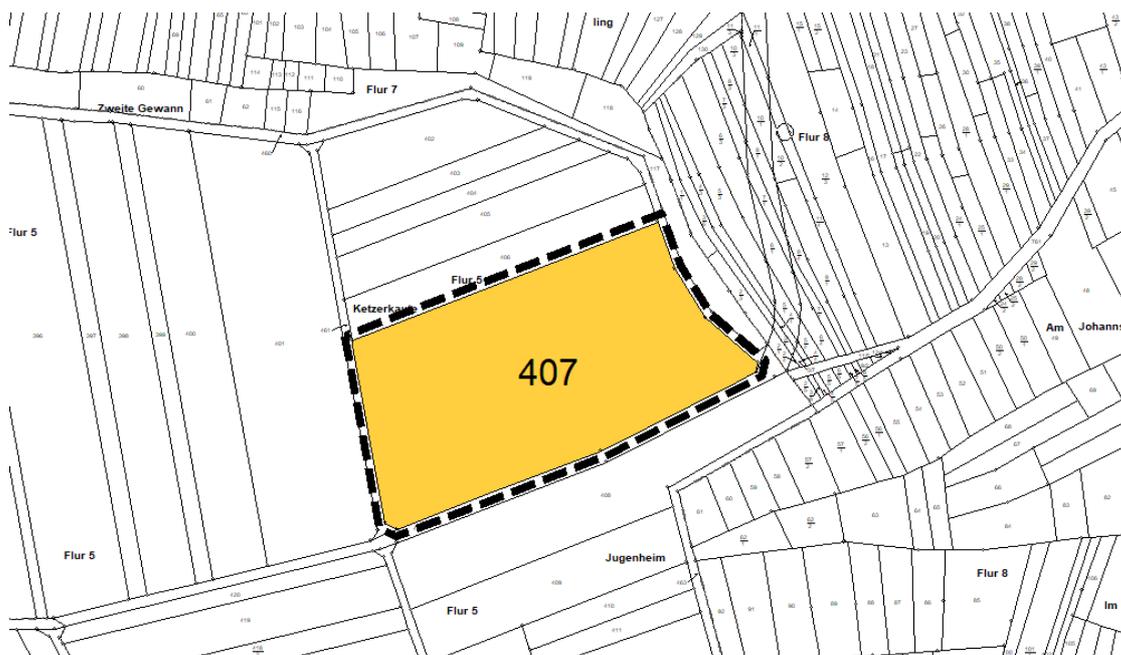
Auf den derzeit als Acker genutzten Flächen soll ein artenreiches Magergrünland entwickelt und dauerhaft erhalten werden.<sup>59</sup>



Ziele & Maßnahmen Grünlandausgleich (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2019, Karte 6 S. 55), ohne Maßstab.

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation für den Eingriff in den Bodenhaushalt werden 7.100 m<sup>2</sup> Aufforstungsfläche vom Ökokonto der Ortsgemeinde Jugenheim in der Gemarkung Jugenheim, Flur 5, Parzelle 407, abgebucht.

<sup>59</sup> Vgl.: viriditas: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..., Kapitel L, S.28-34.



Externen Kompensationsfläche Aufforstung. Kartengrundlage ohne Maßstab (Geobasisdaten LVermGeo)

### Allgemeine Schutzmaßnahmen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der weiteren Minimierung der Eingriffe in das Bodenpotenzial, den Grundwasserhaushalt sowie das Biotoppotenzial:

#### Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18917 verwiesen.

#### Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat allgemein so zu erfolgen, dass weder Boden noch Grundwasser durch auslaufende Betriebsstoffe belastet werden können. Grundsätzlich sind jegliche Verunreinigungen des Geländes durch allgemein boden- und pflanzenschädigende Stoffe (z.B.: Lösemittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Lacke, Zement u. a. Bindemittel) zu verhindern.

#### Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

Auf die Verwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln soll verzichtet werden, um den Boden, die (Boden)-Fauna, die Vegetation und insbesondere das Grundwasser vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

#### Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Zum Schutz von Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen in jeder Phase der Bauausführung sowie langfristig nach Beendigung der Baumaßnahmen greifen die Vorschriften der DIN 18920.

#### Ausführung der Pflanzungen

Um einen langfristigen Erfolg der Pflanzmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese gemäß den Richtlinien der DIN 18916 vorzubereiten, auszuführen und nachzubehandeln. Die Vorbereitung der Vegetationstragschicht erfolgt nach DIN 18915. Materialien zur Befestigung, zum Abstützen oder zum Schutz der Pflanzen vor Verbiss müssen gemäß der DIN 18916 mindestens zwei Jahre

haltbar sein. Die Pflanzungen sind auch nach Fertigstellung der Anlagen durch regelmäßige Pflege langfristig zu sichern.

Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

#### **Anderweitige geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht.

Der Standort der vorliegenden Bebauungsplanung ist als Ergebnis umfassender Betrachtungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) zu sehen.

## **6.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **6.5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

#### **Technische Verfahren**

Alle durchgeführten Untersuchungen, wie z.B. die landespflegerischen Analysen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien abgewickelt.

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Beurteilung einer möglichen Radonbelastung, zur Versickerungsfähigkeit und zur Untersuchung des Baugrundes zur Anwendung.

#### **Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben**

Aufgrund der langjährigen Planungstätigkeit bestehen gute Kenntnisse zum Plangebiet. Eine Reihe von Fachuntersuchungen wurde durchgeführt – siehe verschiedene Zitate und Querverweise. Mit den zuständigen Fachbehörden wurden grundsätzliche bzw. werden laufende Abstimmungen durchgeführt.

Insofern wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

### **6.5.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans**

Aufgrund der Betroffenheit geschützter Vogelarten – insbesondere der im Gebiet brütenden Rohrweihe sind Überwachungsmaßnahmen bei Bau und Betrieb der Anlagen erforderlich. Näheres regelt die artenschutzrechtliche Begleitplanung.

### **6.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Jugenheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bereich ‚Wiesenweg‘ nach Osten zu erweitern.

Das Plangebiet liegt im äußersten Osten der Gemeinde Jugenheim. Der räumliche Geltungsbe- reich hat eine Gesamtfläche von ca. 3,17 ha.

Da die Gemeinde keine ausreichenden Gewerbeflächen zur Verfügung hat, ist die Realisierung dieses Gewerbegebietes wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen nun die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von Gewerbeflächen östlich der vorhandenen gewerblichen Flächen geschaffen werden.

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet und zur Aue des Saubaches hin als Grünfläche und Versickerungsfläche festgesetzt.

Durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung von Baukörpern und Nebenanlagen sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergeben sich Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale.

Insbesondere die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind insgesamt erheblich, da geschützte Vogelarten im Gebiet brüten (Rohrweihe) bzw. darin essenzielle Teillebensräume haben (Haussperling, Rauchschwalbe). Zudem gehen artenreiche Grünlandflächen, die nach § 15 LNatSchG pauschal geschützt sind, verloren. Die sich ergebenden Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Plangebiet sowie umfängliche externe Maßnahmen kompensiert werden.

Auch die Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen. Zur Kompensation dieser Eingriffswirkung werden Aufforstungsflächen des Ökokontos angerechnet.

Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein wenig erhebliches Maß reduziert werden.

## **7 VERFAHREN UND ABWÄGUNG**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Es folgte die förmliche Beteiligung der Behörden sowie parallel die öffentliche Auslegung.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich behandelt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnte durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen integriert werden. Die vorlaufend oder während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge lieferten dabei wichtige Erkenntnisse.

Auf Anregung des Landesamtes für Geologie und Bergbau wurden geeignete Radonuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. In den Bebauungsplan wurden Empfehlung an die Bauherren im Rahmen der Projektrealisierung aufgenommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass der Zielkonflikt zwischen Plangebietsentwässerung und dem erforderlichen Artenschutz für die Rohrweihe zu lösen ist, wobei dem Artenschutz, hier dem Erhalt und der Neuschaffung von Nist- und Brutplätzen mit artentsprechender Lebensraumausstattung, Vorrang einzuräumen ist. Dem wurde Rechnung getragen, indem die Fläche für die Versickerungsmulde verkleinert wurde, so dass sie sich nicht mit dem erforderlichen Mindestabstand von 50 m um das Gewässer / Röhricht überlagert.

Die Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der Unteren Wasserbehörde gegen die geplante Versickerungsmulde konnten ausgeräumt werden. Die Problematik des zu geringen Abstandes zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand wird durch Anhebung der Muldensohle ausgeglichen. Das Vorgehen wurde mit der zuständigen Behörde, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, abgestimmt.

Im Laufe des Verfahrens wurden von der Unteren Naturschutzbehörde Anregungen zum Artenschutz vorgetragen. Insgesamt wird die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange als sehr qualifiziert bewertet. Abweichend vom artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat die Obere Naturschutzbehörde mitgeteilt (E-Mail vom 3. November 2019, Unterredung Herr Merz, Herr Klöppel), dass die Beseitigung der Nester von Rauchschnalbe und Haussperling nach aktueller Rechtsauffassung durch die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG abgedeckt ist, sofern der artenschutzrechtliche Fachbeitrag geeignete Maßnahmen enthält. Ausschlaggebend ist dabei die zeitliche Abfolge der Bereitstellung neuer Nistmöglichkeiten vor dem Abriss der Ställe und einer letzten Nachsuche in der Brutsaison vor dem Abriss. Der Fachbeitrag Artenschutz wurde um diesen zeitlichen Ablauf und die möglichen Verortungen/Standorte einer alternativen Örtlichkeit zur Anbringung von Nisthilfen ergänzt. Die angepassten Inhalte des Fachbeitrages wurden in die Begründung und den Anhang IV der textlichen Festsetzungen (Umgang mit dem Artenschutz) aufgenommen.

Nicht gefolgt wurde der Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz eine geomagnetische Voruntersuchung durchzuführen, da dem Landesamt in verschiedenen Luftbildern positive Bewuchsmerkmale aufgefallen sind. Die Ausführungen der Generaldirektion kulturelles Erbe weisen jedoch nicht auf mögliche konkrete Fundstellen hin. Vielmehr wird ein genereller vager Verdacht geäußert, der nahezu auf jeder Fläche anzunehmen ist. Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurden bei der Realisierung der umliegenden Bauflächen (Gewerbegebiet, Sportanlagen) keine archäologischen Funde angetroffen. In der Begründung wurde der Verdacht der Fachbehörde thematisiert.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlagen.

## 8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

### • Zur dringlichen Beachtung bei der Planausführung

#### Radonpotenzial

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde für den Planbereich die Radonaktivitätskonzentration im Boden untersucht, um festzustellen, ob und in welchem Umfang Maßnahmen zu Schutz vor Radon bei der Bebauung der Fläche zu empfehlen sind.

Die Ergebnisse wurden in einem Bericht<sup>60</sup> schriftlich festgehalten.

---

<sup>60</sup> GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft, NBG „Wiesenweg“, Jugenheim, Bericht, Oppenheim, 03. Juni 2019.

Im Plangebiet sind die Radonaktivitätskonzentrationen und Radonverfügbarkeiten heterogen verteilt. Durch die Niveauunterschiede innerhalb des Untersuchungsgebietes wird die Gründung unterkellerten Gebäude in jeweils mehreren geologischen Horizonten stattfinden, deren Radonpotenzial in einem weiten Wertebereich schwankt.<sup>61</sup>

Sofern durch nachgelagerte, gesonderte, Bauvorhaben-bezogene Untersuchungen innerhalb der Grundfläche der geplanten Gebäude nicht explizit Bedingungen der Radonvorsorgegebietsklasse RVK I nachgewiesen werden, so werden für die Bebauung des Neubaugebietes nachfolgende Radonpräventionsmaßnahmen der Radonvorsorgegebietsklasse **RVK II** empfohlen.<sup>62</sup>

„Präventivmaßnahmen in einem **Radonvorsorgegebiet RVK II** umfassen:

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton (Dicke:  $\geq 20$  cm). Sollte eine durchgehende Bodenplatte aufgrund der Bauart, der Notwendigkeit von Dehnfügen etc. nicht möglich sein, ist auf deren gasdichte Ausführung zu achten.
2. Radondichte, komplett geschlossene Hülle im erdberührten Perimeterbereich des Gebäudes oder im Innenbereich.
3. Abdichtung der Zu- und Ableitungen im erdberührten Bereich mit radondichten Materialien, bzw. Verwendung gasdichter Komponenten für Durchführungen.  
  
Durchführungen durch die Bodenplatte und durch erdumlagerte Wände sind für den Radonschutz von besonderer Bedeutung, weil bereits kleinste Leckagen zu einem bedeutenden Zustrom von Bodenluft und Radon führen können. Diese Abdichtungsmaßnahmen umfassen sowohl die gasdichte Abdichtung des Anschlusses von Rohrdurchführungen zum Mauerwerk, aber auch die häufig unterschätzten freibleibenden Wegsamkeiten innerhalb der, durch Leitungen nur teilgefüllten Leerrohre. Auch wenn diese nur einen kleinen Durchmesser besitzen, können sie unsachgemäß abgedichtet, bedeutende Radonmengen in das Gebäude liefern.
4. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u.ä. von außen zur Reduktion des Gebäudeunterdruckes.
5. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten. An den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen.

Sollten **verkarstete Gesteine** bis in eine Distanz von 1 m zum Gründungsniveau anstehen, wird dringendst empfohlen, den Radongutachter hinzuzuziehen, weil dass schon aufgrund geänderter Gaswegsamkeiten **unbedingt eine Neubewertung der Radonsituation** für das konkrete Bauvorhaben erfolgen muss.<sup>63</sup>

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass solange keine detaillierten Pläne zum Gründungsaufbau vorliegen, der aufgelistete Maßnahmenkatalog als allgemeine Empfehlung zu betrachten ist.

Darüber hinaus kann nach Vorliegen der Gebäudepläne abgestimmt werden, welche Radonpräventionsmaßnahmen am konkreten Bauprojekt umgesetzt werden bzw. durch welche anderen Maßnahmen ein kostengünstigerer und gleichermaßen effektiver Radonschutz erreicht wird, um einen optimierten Wirkungs-/Kosteneffekt bei der Radonprävention zu erreichen.

---

<sup>61</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24.

<sup>62</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24.

<sup>63</sup> Vgl.: GCR GeoConsult Rein: Radonbelastung in der Bodenluft ..., S. 24 f.

### **Boden und Baugrund**

Es wird dringend empfohlen, projektbezogene Baugrunduntersuchungen für die konkreten Einzelbauwerke durchzuführen und einen Baugrundgutachter sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschritts als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten zu beteiligen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist darauf hin, dass im Untergrund des Baugeländes nach geologischen Informationen oberflächennah Mergel des Tertiärs anstehen. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren diese Böden auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergeltertiärs in hängigem Gelände rutschgefährdet sind.

CA. 200 m nördlich des Plangebietes existiert eine nachgewiesene Rutschung.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wird empfohlen, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/Polsterschicht angeordnet wird.

Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2) sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

### Umwelttechnische Untersuchungen

Nach dem vorliegenden geotechnischen und umwelttechnischen Bericht<sup>64</sup> sind von den drei aus dem angetroffenen Bodenmaterial zusammengestellten Mischproben bei zwei Proben alle Parametergehalte unauffällig im Resultat als LAGA Z 0 einzustufen und somit freizügig verwendbar. Bei einer Mischprobe sind alle Parametergehalte, außer der TOC-Gehalt<sup>65</sup>, unauffällig. Das Bodenmaterial ist als LAGA Z 1.1 einzustufen und somit wiederverwertbar. Der leicht erhöhte TOC-Gehalt ist erfahrungsgemäß durch geringe Humusanteile (z.B. Wurzelhaare) in den beprobten Böden bedingt.

### **Landesarchäologie**

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Mainz, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt. Ein Vorhandensein kann aber deswegen nicht ausgeschlossen werden. In den Flurstücken 326 und 327 gibt es Auffälligkeiten. Gemäß den Aussagen der Fachbehörde fallen in den Google-Earth-Aufnahmen vom 08.03.2015 und 07.08.2018 sowie im aktuellen Luftbild jeweils an gleicher Stelle positive Bewuchsmerkmale auf. Dies deutet darauf hin, dass es hier Bodeneingriffe unbekannter Art gibt. Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion wissenschaftlich dokumentiert und ausgegeben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme.

Der Direktion ist nach eigener Aussage der Beginn der Erdarbeiten vier Wochen im Voraus anzuzeigen.

---

<sup>64</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 16 f.

<sup>65</sup> TOC (Total Organic Carbon) = der gesamte organische Kohlenstoff.

## • Weitergehende Hinweise insbesondere für die privaten Bauherren

### **Bodenschutz – Umgang mit Erdmassen**

Die Untere Wasserbehörde weist vorsorglich darauf hin, dass seitens der Bauherren bei Beauftragung von Baugrunduntersuchungen die geplante Wiederverwertung der im Zuge der Herstellung der Baugrube ggf. anfallenden Bodenüberschussmassen im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes mitberücksichtigt werden sollte:

Für die unter Umständen geplante Verwertung von überschüssigen Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist die hierfür erforderliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, in denen dann auch der landwirtschaftliche Nutzen nachgewiesen werden muss. Diese Genehmigung ist gesondert zu beantragen. Hierbei sind die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht, veröffentlicht auf der Homepage des MUEFF, für die jeweiligen Fallkonstellationen, verbindlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern eine Entsorgung der Aushubmassen in bereits genehmigten Anlagen (z.B. Deponien, Grubenverfüllungen, Flurbereinigungsmaßnahmen) vorgesehen ist, die Regelungen im jeweiligen Rechtsentscheid für die ausgewählte Anlage festgelegt sind und entsprechend zu beachten sind. Danach richtet sich auch der Umfang der Deklarationsanalytik des zu verwertenden Bodenmaterials.

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind alle die LAGA-TR M 20 ‚Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall‘ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24, 25 und 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **Baugrube und Gräben<sup>66</sup>**

Für die Anlage von Baugruben und Gräben gilt grundsätzlich die DIN 4124.

Bei freier Abböschung der Baugrube bis 5 m sind in bindigen Böden mit weicher Konsistenz (stärker durchfeuchtete Bereiche) Böschungswinkel bis 45° und bei steifer Konsistenz bis 60° möglich. Gräben bis 1,25 m Tiefe dürfen senkrecht geböschert werden. Bis 1,75 m Tiefe darf ebenfalls senkrecht geböschert werden, wenn der über 1,25 m über der Sohle liegende Bereich der Wand unter einem Böschungswinkel von 45° abgeböschert wird.

Die Schluffe sind teilweise äußerst wasserempfindlich und während der Baumaßnahme z.B. durch Abdecken mit Folien gegen Witterungseinflüsse zu schützen. Schon geringe Änderungen des Wassergehaltes führen zur breiigen Konsistenz und zum vollständigen Verlust der Kohäsion.

Die Baugrubensohle ist bei einer Gründungsebene in Schluffen (Lehmen) vor Witterungseinflüssen zu schützen. Bei nasser Witterung soll die Gründungsohle nicht befahren werden und der Erdaushub soll, um ein Zerfahren des Planums zu verhindern, über Kopf geladen werden. Die durch die Aushubarbeiten erfolgte Auflockerung des Erdplanums ist durch Nachverdichtung auszugleichen.

---

<sup>66</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 14f

Das anfallende Tag- und Sickerwasser in den Baugruben bzw. Gräben kann durch offene Wasserhaltung beseitigt werden.

#### **Wiedereinbaubarkeit des Erdaushubs<sup>67</sup>**

Die im Baugebiet angetroffenen Böden sind durchweg bindig. Für die Wiedereinbaubarkeit und Verdichtbarkeit der Böden, insbesondere der bindigen, ist deren Wassergehalt entscheidend. Eine Eignung für den Wiedereinbau der bindigen Böden ist bei steifer bis halbfester Konsistenz gegeben. Vorübergehende feuchte Witterungsabschnitte können die Konsistenz so weit reduzieren, dass für einen Wiedereinbau eine Bodenverbesserung mit einem Kalkzementgemisch erforderlich wird (z. B. Kronenberger-Verfahren), oder für die Leitungsrabenverfüllung ist ein Ersatzmaterial, z.B. Schotter 0/45 oder andere geeignete Böden vorzusehen. Für die Leitungsrabenverfüllung gilt ZTVA-StB.

Bei länger andauernden, stärkeren Niederschlägen weicht der bindige Boden auf. Deswegen ist die Zeit mit großer Niederschlagswahrscheinlichkeit und wenig Möglichkeit zum Abtrocknen, von November bis April, für die Durchführung der Arbeiten weniger geeignet. Am besten sind die Arbeiten im Sommer durchzuführen.

#### **Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion weist darauf hin, dass sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, eine Grundwasserhaltung erforderlich werden kann. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

#### **Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Niederschlagswasser als Brauchwasser im Haushalt (u.a. für die Toilettenspülung) gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild ‚Kein Trinkwasser‘ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988, die DIN 1986 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Planungen informiert werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß TrinkwV eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben ist.

### **• Weitere Hinweise und Empfehlungen zur Realisierung**

#### **Wassergefährdende Stoffe**

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sofern eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen sind. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

---

<sup>67</sup> Vgl.: Dr. Jörg Wildberger: 1. Geotechnischer und umwelttechnischer Bericht ..., S. 15

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m<sup>3</sup> sowie weniger als 5 m<sup>3</sup> Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

#### **Regenerative Energie**

Sollte der Einsatz regenerativer Energien vorgesehen werden, hier die Nutzung von Erdwärme (Geothermie), muss hierfür ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde durchgeführt werden.

#### **Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass die Löschwassermenge in Höhe von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann. Dies entspricht dem DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Festlegung der Löschwasserentnahmemöglichkeiten, d.h. der Unterflurhydranten, bzgl. ihrer Anzahl und Anordnung im öffentlichen Straßenbereich, erfolgt u.a. unter Beachtung der Prämissen des vorgenannten Regelwerks. Ebenfalls darauf basiert die Dimensionierung der örtlichen Versorgungsanlage. Dies bedeutet, dass der Netzdruck während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreitet. Der Löschwasserbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt.

#### **Abwasserbeseitigung**

Bei Einleitung von Niederschlagswasser in das Fließgewässer sowie Versickerung ist ein Ausgleich der Wasserführung nach § 28 LWG erforderlich, wozu eine Bemessung der Rückhaltung auf ein 20-jährliches Regenereignis erforderlich ist.

Die Versickerung sollte über die belebte Bodenzone (mindestens 20 cm Oberbodenschicht) z.B. mittels flacher Mulden, erfolgen. Niederschlagswasser von Stassen, Wegen, und Hofflächen darf nur über die belebte Bodenzone versickert werden. Das Niederschlagswasser von Dachflächen kann u.U. auch über Rigolen versickert werden.

Die Zwischenschaltung von Zisternen wird empfohlen.

Für die gezielte Versickerung (zentrale Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Untere Wasserbehörde, einzureichen. Bei Versickerung mit mehr als 500 m<sup>2</sup> angeschlossener, abflußwirksamer Fläche oder bei Einleitung in ein Fließgewässer mit mehr als 2 ha angeschlossener, abflußwirksamer Fläche ist der Erlaubnisantrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Bei gezielter Versickerung, insbesondere über Rigolen und Sickerschächte, ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren, höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Dieses gilt auch für die Privatgrundstücke.

**Ver- und Entsorgung - Umsetzung**

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe des Leitungsträgers sind für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen für den Aufbau des Versorgungsnetzes gegeben sind, d.h. das Niveau der Straßen und Gehwege muss vorhanden und der Straßenunterbau eingebracht sein. Die Breite der Straßen und Gehwege muss festliegen und eindeutig erkennbar sein. Die Grenzsteine dürfen nicht verdeckt sein. Tieferliegende Ver- und Entsorgungsleitungen müssen eingebracht sein.

Die genaue Lage von Versorgungsleitungen ist ggf. durch Handschachtungen festzustellen.

Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z.B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten – notwendig.

Die Verkehrsflächen stehen grundsätzlich für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen zur Verfügung.

**Bestandsleitungen**

Im äußersten Nordwesten des Plangebietes tangieren eine Gashochdruckleitung und ein Steuer-/Fernmeldekabel der EWR Netz GmbH das Plangebiet.

Diese sind im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung bzw. deren Erschließung zu berücksichtigen. Das mit der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro sollte sich frühzeitig vor Baubeginn mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzen.

**Bodenordnung**

Die Gemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahmen der Baufläche auf der Parzelle 269 gekauft. Diese liegt nördlich der geplanten Erschließungsstraße und bleibt im Besitz des jetzigen Eigentümers.

Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt im Zuge der anschließenden Grundstücksverkäufe. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die 3,0 m breite Parzelle für die neuen Schmutz- und Regenwasserkanäle zwischen Wendeanlage und Versickerungsmulde wird im Zuge der Realisierung der Planung an den Träger der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) übertragen.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Jugenheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2019

1805 04 Be FzG/ba

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat in seiner Sitzung am 17. Sep. 2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 2. **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 10. Jan. 2019 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

### 3. **Frühzeitige Beteiligung der Behörden:**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 13. Mrz. 2019 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. Apr. 2019.

Diese wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

### 4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Gelegenheit zur Einsicht und Erörterung am 02. Apr. 2019.

### 5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

### 6. **Beteiligung der Behörden:**

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit Schreiben vom 17. Okt. 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 18. Nov. 2019.

### 7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 10. Okt. 2019 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

### 8. **Auslegung des Planentwurfes:**

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Okt. 2019 bis zum 18. Nov. 2019 aus.

**9. Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05. Dez. 2019 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

**10. Beschluss des Bebauungsplanes:**

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Jugenheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 05. Dez. 2019 als Satzung beschlossen.

**11. Genehmigungsverfahren**

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde am ..... eingeleitet. Die Genehmigung wurde am ..... durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erteilt.

**12. Ausfertigung:**

Bereits auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

**13. Bekanntmachung der Genehmigung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der erteilten Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell‘ der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

.....  
Ortsbürgermeister Dienstsiegel