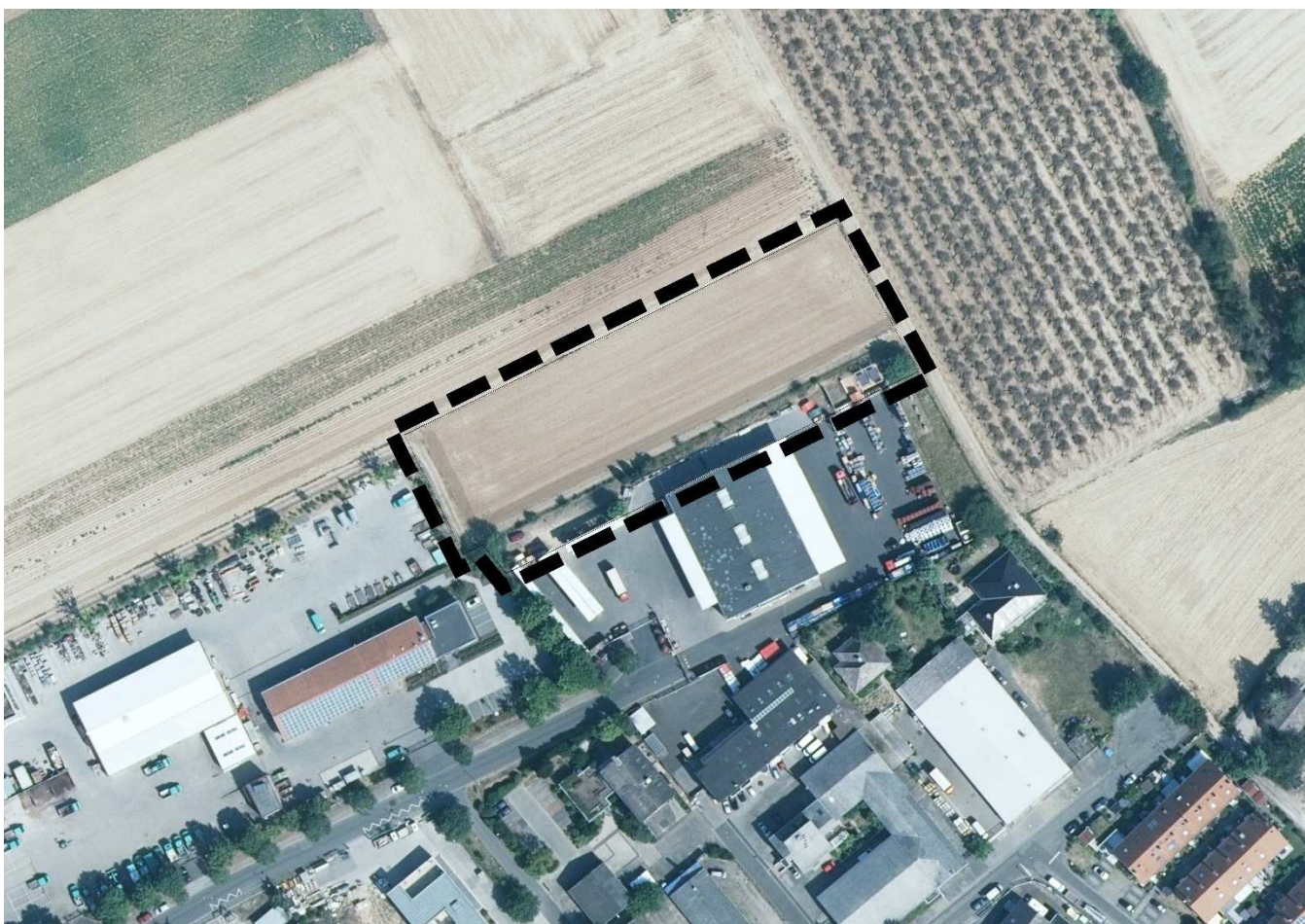


**GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN ‚AM BERG II -**

**5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG VOM 11.12.2019‘**



**Fassung zur Bekanntmachung, Dezember 2022**

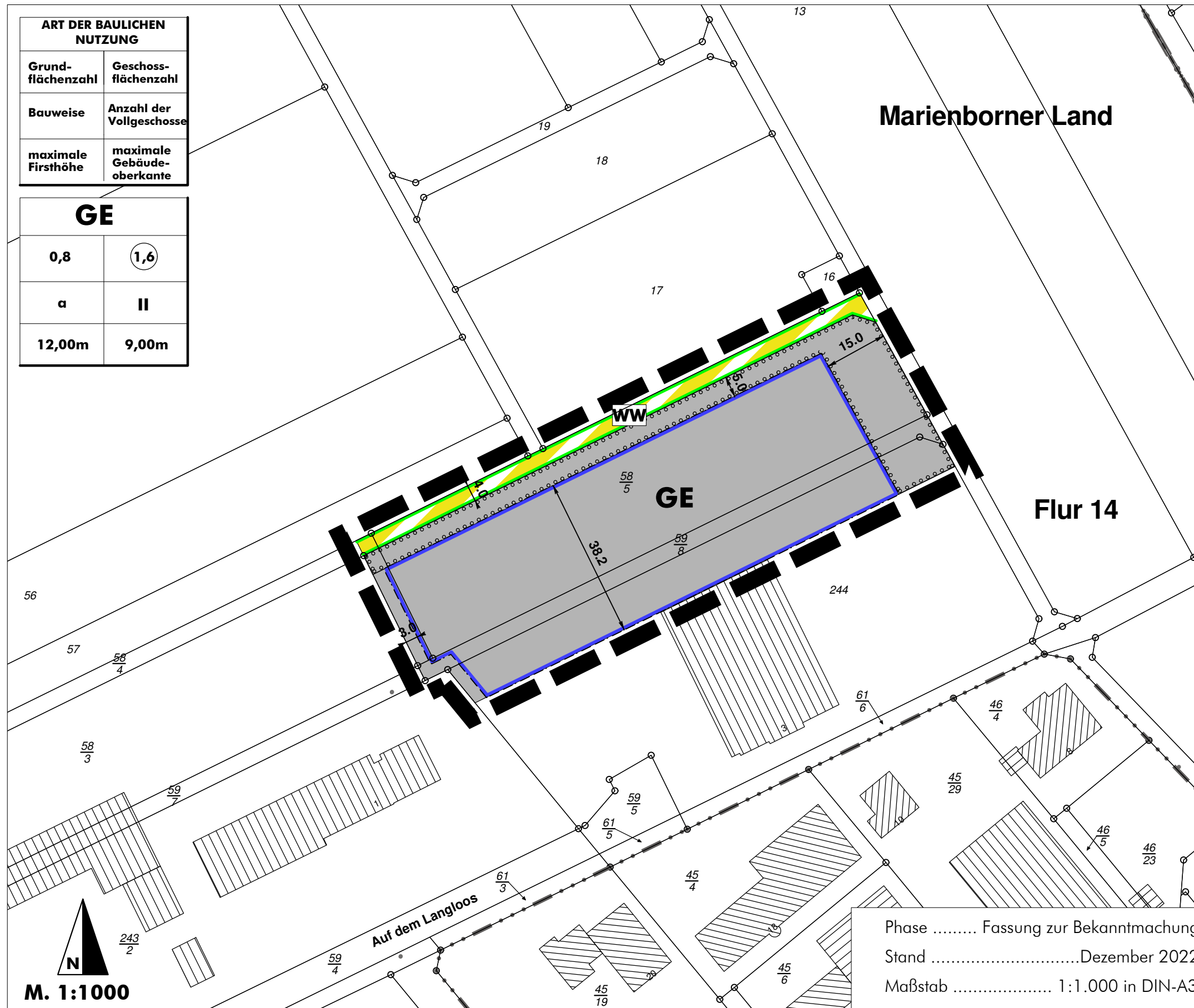
**-Planzeichnung-**

**-Textliche Festsetzungen-**

**-Begründung mit Umweltbericht-**

# BEBAUUNGSPLAN 'AM BERG II - 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG VOM 11.12.2019'

# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
maximale Firsthöhe	maximale Gebäudeoberkante

GE	
0,8	1,6
a	II
12,00m	9,00m

## LEGENDE

### I. Bauplanungsrechtliche zeichnerische Festsetzungen

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

**GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl

1,6 Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

12,00m Firsthöhe als Höchstmaß bei geneigten Dächern (siehe textliche Festsetzungen)

9,00m Gebäudeoberkante als Höchstmaß bei Flachdächern (siehe textliche Festsetzungen)

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

a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)

Baugrenze mit überbaubarer Grundstücksfläche

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

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

#### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Zeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10.0 Vermaßung in Meter (Beispiel)

#### II. Informative Darstellung

Gebäude und Flurstück laut Katasterplan

Phase ..... Fassung zur Bekanntmachung  
Stand ..... Dezember 2022  
Maßstab ..... 1:1.000 in DIN-A3

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



## RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).
5. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
6. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
7. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
8. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
9. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Januar 2022 (GVBl. S. 21).

### **BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS**

**Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus**

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

**Die Begründung ist beigelegt.**

## GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

# BEBAUUNGSPLAN ,AM BERG II – 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG VOM 11.12.2019'

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Ausfertigung:

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

Klein-Winternheim, den .....

.....  
Ortsbürgermeisterin

.....  
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 BAUWEISE .....	4
1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	4
1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE .....	4
1.6 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	4
1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	4
<b>2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (LBAU) .....</b>	<b>5</b>
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	5
2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	6
<b>3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4 ANHANG I: PFLANZENLISTEN UND PFLANZQUALITÄTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>11</b>
5.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH .....	11
5.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	12

# 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,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

### 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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

### Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten,
3. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten 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
  - **Haushaltswaren, GPK (Glas-Porzellan-Keramik)**  
Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen

<sup>1</sup> Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Erlangen, 12. Juni 2017 (überarbeitete Fassung vom 13. Okt. 2017) (Nieder-Olmer Liste siehe Anhang I)

- **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, Spielwaren

## 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

### Höhe baulicher Anlagen

Bei der Höhe baulicher Anlagen wird zwischen Gebäuden mit geneigten und mit Flachdächern unterschieden.

Für Gebäude mit geneigten Dächern wird eine Firsthöhe von maximal 12,00 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf die Gebäudeoberkante maximal 9,00 m betragen.

### Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) wird definiert, soweit nicht anders geregelt, als

- das senkrecht auf der Giebelseite gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = der Dachkonstruktion (First).
- Bei Versprüngen in der Dachfläche gilt das größte Maß.

### Bestimmungen zur Gebäudeoberkante

Die Gebäudeoberkante (GOK) wird definiert, soweit nicht anders geregelt, als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade gemessene Maß
- vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe und der Gebäudeoberkante ist

- die Höhe des mittleren Gebäudeanschnitts,
- gemessen an der talseitigen Außenwand.

Schornsteine, Antennen und ähnliche Anlagen (mit Ausnahme von Werbeanlagen) dürfen maximal 2,0 m den First des Hauptgebäudes auf dem jeweiligen Grundstück überschreiten.

### 1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet ist nur die offene Bauweise zulässig.

### 1.4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Fläche der Baugrundstücke muss mindestens 1.200 m<sup>2</sup> betragen.

### 1.5 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.<sup>2</sup>

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Ausführung der Zufahrten und Stellplätze

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen<sup>3</sup> auszuführen.

### 1.7 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

#### Dachbegrünung

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>, Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

---

<sup>2</sup> Hinweis: vgl. die Bestimmungen unter Punkt 1.6 zur Anlage solcher Stellplätze

<sup>3</sup> Hinweis: z.B. Rasengittersteine, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Porenplaster

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

#### **Fassadenbegrünung**

Fassadenflächen über 200 m<sup>2</sup> oder Fassadenflächen über 8,00 m Länge, die jeweils keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten. Je angefangene 5 m sind diese Fassadenflächen mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhilfe anzubringen.

#### **Begrünung der Stellplätze**

Zugeordnet zur Stellplatzanlage ist mindestens alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelnder Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten

#### **Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen**

Für alle voran stehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden.<sup>4</sup> Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG (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 und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

#### **2.1.2 Werbeanlagen**

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.

Freistehende Werbeanlagen dürfen im gesamten Plangebiet ein Format von 3 m x 4 m nicht überschreiten.

---

<sup>4</sup> Hinweis: Die Abstandsbestimmungen des Landesnachbarrechtsgesetzes sind zu beachten



Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, Skybeamer sowie Werbeanlagen an Gehölzen sind nicht zulässig.

## **2.2 GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

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

### **2.2.1 Müllbehälter**

Abfallbehälter und Müllboxen sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäunen u.ä.) und geeigneten immergrünen Pflanzen (Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer) blickdicht abzuschirmen.

Die Höhe der Abschirmung muss bei Großmülltonnen mindestens 1,60 m betragen und bei sonstigen Behältern mindestens 0,60 m über der Behälteroberkante liegen.

## **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).

Der Beginn der Erdarbeiten ist bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, vier Wochen im Voraus schriftlich oder per E-Mail anzuzeigen: GDKE Landesarchäologie Mainz, Große Langgasse 29, 55116 Mainz. E-Mail: landesarchaeologie-mainz@gdke.rlp.de, Fax: 06131-2016-333.

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 Verwitterung 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. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287), 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. Installation von Solaranlagen

Ab dem 01. Januar 2023 sind Bauherrinnen und Bauherren von gewerblich genutzten Neubauten und gewerblich genutzten neuen Parkplätzen verpflichtet, nach bestimmten Kriterien auf den Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen zu installieren (§ 2 Abs. 1 des Landessolargesetzes – LSolarG).

8. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Lagerung bzw. der Verwendung wassergefährdender Stoffe sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 Landeswassergesetz (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

9. 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 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

10. 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.

11. 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.

12. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

13. Löschwasser

Die Technische Mitteilung W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, die Technische Regel Arbeitsblatt W 440-1(A) vom Februar 2015 (Wasserleitungsanlagen – TRWW-Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks, die Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sowie die DVGW-Information Wasser Nr. 99 vom November 2018 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) 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 Klein-Winternheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 2105 03 TF Entwurf/ba

## 4 ANHANG I: PFLANZENLISTEN 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. Die Pflanzqualitäten sind zu beachten. Alternative Bäume müssen der ersten oder zweiten Ordnung angehören. Alternative Sträucher und Heckenpflanzen müssen eine Endwuchshöhe von mindestens 2 bis 3 m aufweisen.

**Es wird empfohlen, klimaangepasste Arten zu verwenden. Insbesondere sollte auf Strahlungsfestigkeit und Trockenresistenz geachtet werden.**

### Bäume

Winterlinde *	Tilia cordata
Stieleiche *	Quercus robur
Esche *	Fraxinus excelsior
Feldulme *	Ulmus minor
Flatterulme/Effe *	Ulmus laevis
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn *	Acer platanoides
Bergahorn *	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium
Wildapfel	Malus silvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria

### Hinweis:

**Aufgrund ihrer großen Endwuchshöhe sollten Bäume I. Ordnung nur an Standorten verwendet werden, die dauerhaft ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten bieten. In der voranstehenden Liste sind Bäume I. Ordnung mit \* gekennzeichnet.**

### Hinweis:

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

### Sträucher

Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Bibernellrose	Rosa spinosissima
Weinrose	Rosa rubiginosa
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylostreum
Kreuzdorn	Rhanmus cartharticus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weichselkirsche	Prunus mahaleb

Berberitze

Berberis vulgaris

Pfaffenhütchen

Euonymus europaea

Wolliger Schneeball

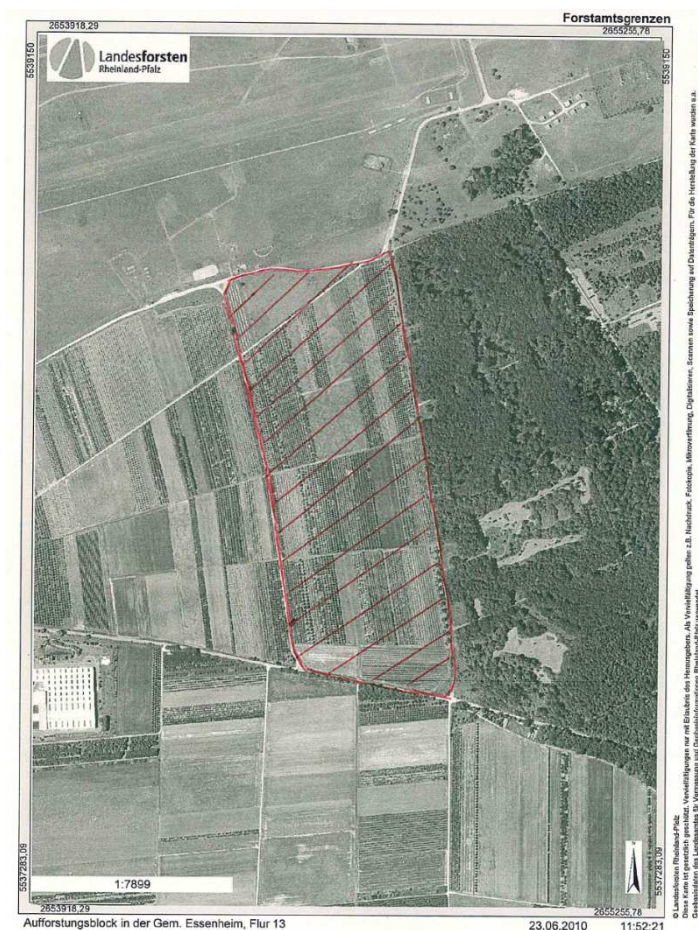
Viburnum lantana

## 5 ANHANG II: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

### 5.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan „Am Berg II – 5. Änderung und Ergänzung“ wird eine maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet von ca. 0,45 ha ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff von ca. 0,22 ha. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke<sup>5</sup> mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon soll auf der Parzelle 98 (Gesamtgröße 0,2324 ha) eine Teilfläche von 0,2200 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.



Aufforstungsblock in der Gemeinde  
Essenheim, Flur 13  
Quelle: Landesforsten Rheinland-  
Pfalz, Juni 2010

<sup>5</sup> Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle 98, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopol erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.

## 5.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gefährdete und stark rückläufige Arten sollten, auch wenn sie aufgrund der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht den Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG unterliegen, bei der Ausgestaltung der Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen mitberücksichtigt werden.

Die nachfolgend aufgeführten gutachterlichen Empfehlungen unter Punkt J des Artengutachtens werden für diese Arten getroffen:

- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar zu erfolgen.
- Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen der Ackerflächen außerhalb der Vogelbrutzeit, bei Baubeginn während der Brutzeit sind die Vorhabenflächen in den jeweiligen Bauabschnitten im Zeitraum der Brutplatzwahl und Brutzeit durch monatlich wiederkehrende Mahd oder Bodenbearbeitung ab März unattraktiv zu halten, so dass sich keine Bodenbrüter ansiedeln.
- Die Beleuchtung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sollte möglichst insektenfreundlich angelegt werden.



# GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

## BEBAUUNGSPLAN ,AM BERG II – 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG VOM 11.12.2019'

### BEGRÜNDUNG

<b>1</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGS- BEREICH .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSGRUNDSÄTZE .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>6</b>
6.1	GRUNDSÄTZLICHES .....	6
6.2	BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR .....	7
6.3	SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN.....	7
6.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß LANDESBYBAUORDNUNG .....	8
6.5	GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN .....	8
6.6	UMWELT- UND NATURSCHUTZ .....	8
6.7	ANBINDUNG SOWIE VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG .....	20
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>22</b>
7.1	EINLEITUNG .....	22
7.2	BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS .....	24
7.3	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	30
7.4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	31
7.5	ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	40
7.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	41
<b>8</b>	<b>VERFAHREN UND BETEILIGUNG .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>HINWEISE ZUR REALISIERUNG .....</b>	<b>42</b>

## **1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Klein-Winternheim in der Flur 14 die Flurstücke Nr. 58/5 und 59/8 (jeweils vollständig) und Nr. 244 und 58/4 (jeweils teilweise).

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 0,63 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

## **2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG**

In der Gemeinde Klein-Winternheim möchte eine am nordöstlichen Gebietsrand des Gewerbegebietes „Am Berg“ ansässige Firma aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ihre Betriebsflächen erweitern. Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, der geplanten Betriebsausdehnung der Firma des Baugewerbes Rechnung zu tragen. Zur Vergrößerung des Betriebes kommt nur eine Erweiterung am Standort in Frage, eine Zersplitterung ist vom Betriebsablauf her nicht sinnvoll. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine weitere Entwicklung ausschließlich in nördlicher Richtung möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Ausdehnung des bestehenden Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach Norden erforderlich.

Den wirtschaftlichen Belangen des Gewerbeunternehmens wird von Seiten der Gemeinde ein hoher Stellenwert beigemessen. Vor diesem Hintergrund soll die gewerbliche Fläche nach Norden ausgedehnt werden, die bestehende private Randbegrünung würde überplant und am künftigen Gebietsrand neu vorgesehen werden. Der bestehende Wirtschaftsweg soll ebenso verlagert und am Gebietsrand in selber Funktion wiederhergestellt werden.

Zur Verwirklichung der o.g. Ziele soll mit diesem Bebauungsplan der bestehende verbindliche Bauleitplan teilweise geändert und nach Norden hin erweitert werden. Für die westlich benachbarte Firma war ab 2012 eine weitgehend identische Ausdehnung mit der 2. Änderung des zugrundeliegenden Bebauungsplans ermöglicht worden, der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sieht die Erweiterung vor.



## 4 LAGE UND EINORDNUNG DES PLANGEBIETES

### Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim am Nordostrand des bestehenden Gewerbegebietes ‚Am Berg‘, das südlich und westlich unmittelbar angrenzt. Im Osten und Norden erstrecken sich weiträumig landwirtschaftliche Flächen. Das Gebiet fällt leicht von Südwesten in nordöstliche Richtung.



Der Standort ist über die Straße ‚Auf dem Langloos‘ an die K 51 angebunden. Diese leistet für das Plangebiet sowohl die örtliche Anbindung nach Mainz und Klein-Winternheim als auch die überörtliche Anbindung zur Autobahn A 63 Mainz – Kaiserslautern.

Die Standortlage des Plangebietes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Nähe zur A 63 als günstig zu beschreiben.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: Dezember 2021)

### Derzeitige Nutzung und Nachbarschaften

Der neu zu überplanende Teil des Geltungsbereichs wird durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Südlich davon befindet sich die Firma, die ihre Betriebsflächen erweitern möchte. Ein Teil deren Firmengeländes liegt im Geltungsbereich. Hierbei handelt es sich um Betriebsflächen und einen ruderalen Böschungsbereich. Zwischen dem Betrieb und der landwirtschaftlichen Fläche verläuft ein Grasweg.

Westlich liegt ein Firmengelände, für das vor einigen Jahren mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung, weitgehend ähnlich wie hier beabsichtigt, ermöglicht wurde.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs; Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2020), ohne Maßstab, Koblenz

### **Planungsrechtlicher Status**

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung ist bis zum Wirtschaftsweg Bestandteil des Bebauungsplans ‚Am Berg II‘ aus dem Jahr 1995. Dieser setzt ein Gewerbegebiet sowie nach Norden einen 10 m breiten und nach Osten einen 15 m breiten Grünstreifen fest. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2018 wurde die Art der baulichen Nutzung zum Einzelhandel und zu Vergnügensstätten modifiziert.

## **5 PLANUNGSRUNDSÄTZE**

Die Planung zum Bebauungsplan ‚Am Berg II – 5. Änderung und Ergänzung vom 11.12.2019‘ geht von den folgenden Grundsätzen aus. Der Bebauungsplan soll:

- die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln,
- im Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen gewährleisten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen,
- eine sinnvolle Entwicklung bezüglich der Potenziale der Fläche und ihrer Lage am Siedlungsrand
- eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes vermeiden sowie eine nachhaltige Verbesserung der Ortsgestalt herbeiführen,
- zur Verminderung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gewährleisten und Flächen, die derzeit



Die Festsetzungen werden soweit als möglich aus dem bestehenden Bebauungsplan bzw. seiner 3. Änderung übernommen.

## **6.2 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor.

Analog zum Ursprungsplan und den nachfolgenden Änderungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen, der Einzelhandel wird in Umsetzung des Einzelhandelskonzepts der Verbandsgemeinde Nieder-Olm auf nichtzentrenrelevante Sortimente beschränkt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Firsthöhe (FH) und die Gebäudeoberkante (GOK) bestimmt. Hierbei werden für die vorliegende Bauleitplanung die Regelungen der Ursprungspläne übernommen. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl bewegen sich mit 0,8 (GRZ) und 1,6 (GFZ) im für Gewerbegebiete üblichen Rahmen. Die Orientierungswerte nach Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

Die Höhenentwicklung ist auf II Vollgeschosse beschränkt und wird über die maximale Firsthöhe (FH) und die maximale Gebäudeoberkante (GOK) geregelt. Die Differenzierung zwischen Firsthöhe und Gebäudeoberkante wurde im Ursprungsplan gewählt, um jeweils für geneigte und flache Dächer einen höchsten Punkt zu definieren. Die festgesetzte Firsthöhe von 12 m und die maximale Gebäudeoberkante von 9 m leiten sich aus üblichen kleingewerblichen bzw. handwerksbezogenen Bauten ab. Als Bemessungsfall werden Gebäude ermöglicht, in die LKWs einfahren können.

### **Bauweise**

Für den gesamten Geltungsbereich wird entsprechend der Festsetzung im bestehenden Gewerbegebiet die offene Bauweise festgelegt. Die in einem eher kleinteiligen Gewerbegebiet wie hier üblichen Nutzungen lassen sich in diesem Rahmen realisieren.

## **6.3 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE REGELUNGEN**

### **Größe der Baugrundstücke**

Analog zum Ursprungsplan wird die Grundstücksmindestgröße auf 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, um eine Teilung in sehr viele kleine Grundstückseinheiten und einer unübersichtlichen Nutzungsverteilung zu vermeiden.

### **Garagen und Stellplätze**

Garagen sind in Anlehnung an die rechtskräftige Planung nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ebenso sind dort Stellplätze erlaubt. Außerhalb können diese zugelassen werden. Bei der Herstellung ist dafür eine versickerungsfähige Befestigungsart verpflichtend. Hiermit sollen die Eingriffe in den Boden vermindert werden.

## 6.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden auf grundsätzliche Bestimmungen zur Dachform und Dachneigung, Abfallbehältern und Müllboxen sowie zu Werbeanlagen beschränkt.

Die Regelungen zur Dachform und Dachneigung werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan moderater formuliert. Zulässig sind grundsätzlich Flachdächer und geneigte Dächer.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Abfallbehältern und Müllboxen werden aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie sind mit ortsfesten Anlagen und geeigneten immergrünen Pflanzen abzuschirmen.

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen.

Ergänzt werden grundsätzliche Bestimmungen zu Werbeanlagen, die bisher nicht enthalten waren und zu denen ein Regelungsbedarf gesehen wird.

Die gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen berücksichtigen das Bedürfnis der Betriebe und Firmen sich zu präsentieren und verhindern gleichzeitig ein Übermaß an Werbeanlagen. Mit den gewählten Festsetzungen zum Standort, der Anzahl sowie der Dimensionierung von Werbeanlagen wird die Errichtung großflächiger Werbeanlagen so gesteuert, dass das Ortsbild unter Berücksichtigung der Interessen der Werbetreibenden erhalten und weiterentwickelt wird.

## 6.5 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Randbegrünung wird wie der Wirtschaftsweg nach Norden verlagert bzw. im Osten verlängert. Der nördliche Grünstreifen wird nunmehr mit 5 m bemessen, da die gewerblichen Flächen vergrößert werden sollen.

Die Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern dient sowohl der ökologischen Aufwertung – z. B. kleinklimatische Effekte und Verminderung des Niederschlagsabflusses – wie auch der Gestaltung.

Darüber hinaus wird in Anlehnung an den Ursprungsplan eine Begrünung der Fassaden vorgeschrieben. Auch Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Alle vier Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die verträgliche Einbindung des Gebietes in die Landschaft sowie die innere Durchgrünung, auch im Sinne der Klimaanpassung.

## 6.6 UMWELT- UND NATURSCHUTZ

### Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung<sup>2</sup> durchgeführt, um zu überprüfen, ob ggf. eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch die geplante Baumaßnahme eintreten könnte.

Bei einer querschnittsorientierten Begehung im März 2021 wurde das Biototypenspektrum des Plangebietes erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft. Alle im Plangebiet und dessen Randbereichen vorkommenden Strukturen

---

<sup>2</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan „Am Berg II – 5. Änderung und Ergänzung“, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Weiler, 18.02.2022



wurden hierbei begutachtet. Gemäß der Begehung waren die Artengruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien dezidiert zu untersuchen. Mangels geeigneter Lebensräume konnte die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen ausgeschlossen werden.<sup>3</sup>

In weiteren Begehungen (Frühjahr und Frühsommer 2021) wurde die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten erfasst und der Vorhabensbereich gezielt nach Feldhamstern abgesucht. Die Strukturen in den Randbereichen des Geltungsbereiches wurden nach Reptilien abgesucht.<sup>4</sup>

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet für Fledermäuse eine geringe Bedeutung aufweist, da es aufgrund der vorhandenen Struktur keine Quartiere für Fledermäuse gibt. Das Gebiet könnte lediglich als fakultatives Jagdhabitat genutzt werden, ohne direkten Bezug zum Boden. Da Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht betroffen sind, besteht keine Betroffenheit der Art gemäß § 44 BNatSchG.<sup>5</sup>

Das Vorkommen von Höhlenbrütern, Gartenschläfern und der streng geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da im Bereich des Vorhabens keine flächendeckenden Gehölzbestände vorhanden sind.<sup>6</sup>

Das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters konnte auf dem grundsätzlich sehr gut geeigneten Getreideacker im Plangebiet und der umliegenden Ackerflächen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.<sup>7</sup>

Für die nachgewiesenen Vogelarten ist das Vorhabensgebiet von untergeordneter Bedeutung, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes liegen. Es fungiert primär als untergeordnetes Nahrungshabitat. Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, sind frei an Gehölzen, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten. Für diese kommt es bei Realisierung des Vorhabens zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes, da sie an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage sind, auf Bruthabitate in der näheren Umgebung auszuweichen. Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG treten somit nicht ein.<sup>8</sup>

Die nachgewiesene Feldlerche als Bodenbrüter benötigt für ihren Nistplatz keine besonderen Strukturen und kann bei der Überbauung eines Ackers auf andere Ackerstandorte oder Brachen ausweichen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind demnach nicht erfüllt (eine Tötung oder Verletzung der Art und somit ein Verbot gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann per se ausgeschlossen werden, wenn außerhalb der Brutzeit gebaut wird).<sup>9</sup>

Durch die Untersuchungen der Fläche hinsichtlich der Zauneidechse konnte auch deren Vorkommen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Weiter kommen im Gebiet keine Amphibien,

---

<sup>3</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 2

<sup>4</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 2 f

<sup>5</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 11

<sup>6</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 11

<sup>7</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 11 f

<sup>8</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 12

<sup>9</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 12

xylobionte (totholzbesiedelnde) Käfer und sonstige streng geschützte Insektenarten vor. Auch weitere Arten aus anderen Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.<sup>10</sup>

Generell kommen im Gebiet keine pauschal nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope vor.<sup>11</sup>

„Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. – 28./29.02.) erfolgen.“<sup>12</sup>

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den Empfehlungen unter Punkt J der Artenschutzrechtlichen Beurteilung um Maßnahmen, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht von jedermann zwingend zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverluste zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

### **Klima und Luft**

Nördlich des Plangebietes verläuft unmittelbar eine ‚regionale Grünstäur‘<sup>13</sup>, die der Sicherung von Freiflächen mit siedlungsklimatischer Bedeutung dient. Für den Stadtteil Mainz-Marienborn haben diese Fläche eine Funktion für die Kaltluftzufuhr.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb der Grünstäur. Aufgrund der Kleinräumigkeit der geplanten Erweiterung ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine dichte Umpflanzung vorgesehen, durch die eventuelle Luftverunreinigungen aus dem Gewerbegebiet zurückgehalten werden sollen.

### **Immissionsschutz – Gewerbelärm**

Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen befinden sich in ca. 600 bis 1.000 m Entfernung, so dass hier recht große Abstände vorliegen, die keine Beeinträchtigung nahelegen. Darüber hinaus handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine nur kleine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Bezüglich des innergebietlichen Immissionsschutzes sind auch künftig die üblichen Gewerbegebietsstandards einzuhalten, so dass nicht mit einer Verschärfung der derzeitigen Lärmsituation zu rechnen ist. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der geplanten Nutzung nicht näher an bestehende Wohnbereiche herangerückt wird und in den Zwischenbereichen bereits eine dichte und damit riegelartige gewerbliche Bebauung angesiedelt ist, werden keine immissionsrechtlichen Maßnahmen vorgesehen.

---

<sup>10</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 13

<sup>11</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 13

<sup>12</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ..., S. 14

<sup>13</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Rheinhessen-Nahe, Mainz 2015

### **Immissionsschutz – Verkehrslärm**

Zur westlich benachbarten Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden wurde aufgrund der angrenzenden Kreisstraße K 51 und der Nähe zur Autobahn A 63 eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt.<sup>14</sup> Im Ergebnis wurde für das Prognosezieljahr 2025 die Einhaltung der nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm festgestellt. Lediglich im Nahbereich der K 51 war im Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung ermittelt worden. Wegen des Abstands des hier vorliegenden Plangebietes von mindestens 200 m wird keine derartige Einwirkung erwartet.

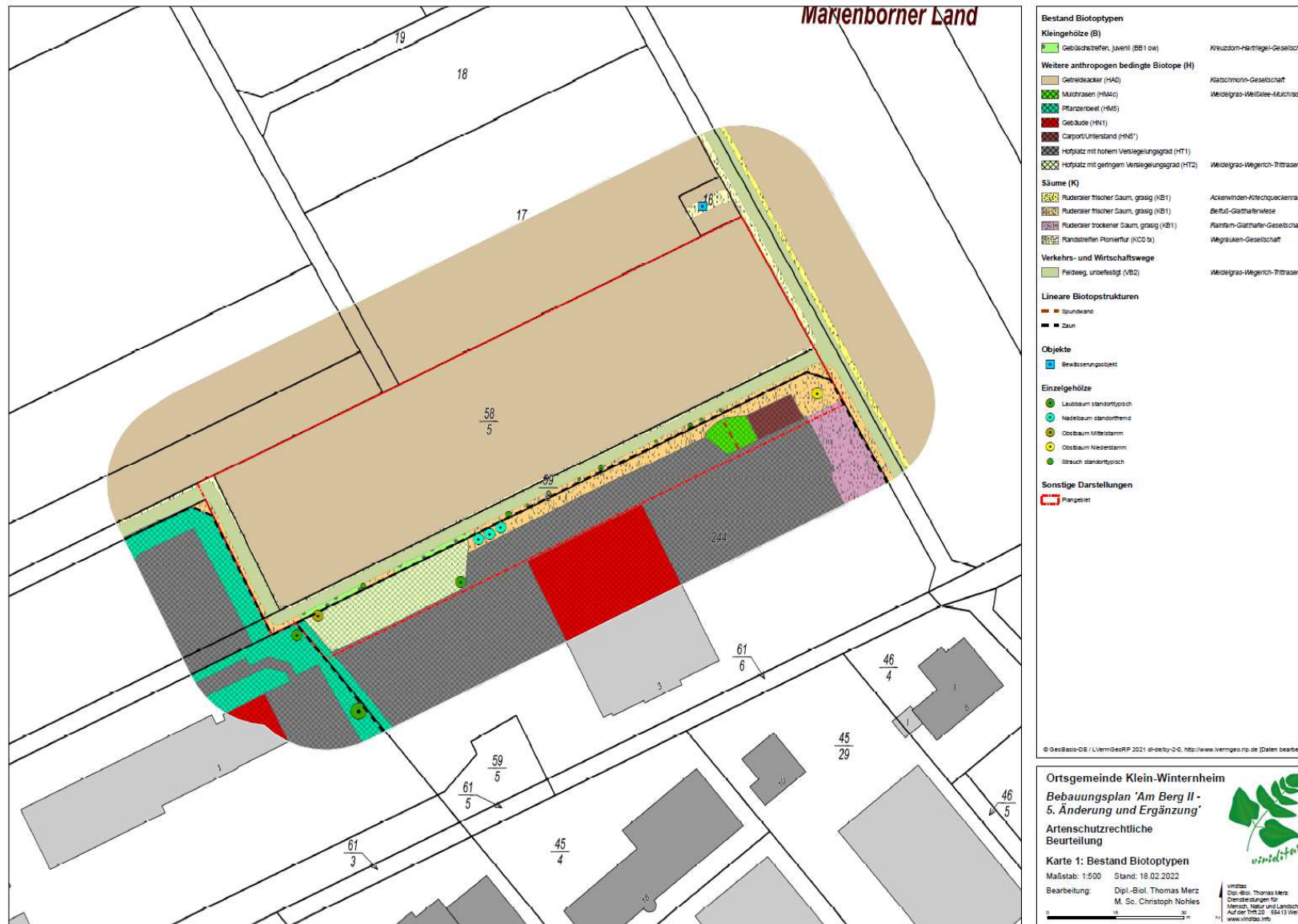
### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch Bau, Anlage und Betrieb der Vorhaben im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft. Diese sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden, zu vermindern bzw. zu kompensieren. Eingriffe sind vor allem durch die Veränderung des Landschaftsbildes und die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung im Plangebiet folgendermaßen dar:

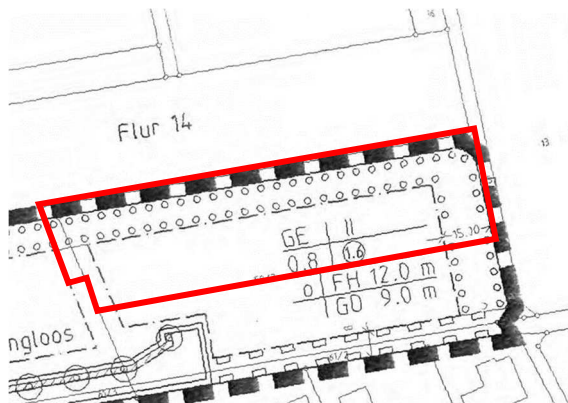
---

<sup>14</sup> isu Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Am Berg II, 2. Änderung und Ergänzung vom 16. August 2011" der Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bitburg, 25. Juli 2012



viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg II – 5. Änderung und Ergänzung‘, Artenschutzrechtliche Beurteilung, Karte 1: Bestand Biotoptypen, 18.02.2022

Bei der bilanzorischen Gegenüberstellung von Bestand und Planung wurde die Darstellung einer festgesetzten Anpflanzungsfläche aus dem teilweise überlagernden rechtskräftigen Vorläufer-Bebauungsplan berücksichtigt.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan  
 Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ der Gemeinde  
 Klein-Winternheim, Stand: Januar 1995  
 Kennzeichnung des Plangebietes

Nachfolgende Tabelle zeigt die näherungsweise Flächenbilanz zu Beginn der Planung:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
Acker- und Saumvegetation	5.005	0
Anpflanzfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	1.276	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.281</b>	<b>0</b>

Nach Realisierung der Planung stellt sich der Zustand folgendermaßen dar:

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar*
Gewerbegebiet	5.738	4.590
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	543	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.281</b>	<b>4.590</b>

\* GRZ 0,8

Die Versiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt 4.590 m<sup>2</sup>. Dieser Wert entspricht auch der maximal möglichen Neuversiegelung.

### Vermeidung-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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 dem folgenden Abkürzungsschlüssel 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			LANDESPFLERISCHE 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												
AB	Verlust vorhandener Biotoptypen  <table border="1"> <thead> <tr> <th>Flächentyp</th> <th>Fläche in m<sup>2</sup></th> <th>davon versiegelt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acker- und Saumvegetation</td> <td>5.005</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Anpflanzfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan</td> <td>1.276</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>6.281</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt	Acker- und Saumvegetation	5.005	0	Anpflanzfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	1.276	0	Gesamt	6.281	0	ca. 0,63 ha	A1	<p><b>Gebietsrandeingrünung/Einfriedung</b></p> <p>Entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrands ist eine Eingrünung innerhalb der Gewerbeflächen vorgesehen. Die hierzu vorgesehenen Flächen sind 5 m (nach Nordwesten) bis 15 m (nach Nordosten) breit (siehe Darstellung im Bebauungsplan).</p> <p>Je 100 m<sup>2</sup> dieser Flächen sollen mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 40 Sträucher gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzungen sollen ersetzt werden. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m und mit Strauchpflanzungen ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bei angrenzenden Wirtschaftswegen oder nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen soll mit Baumpflanzungen ein Abstand von 2 m und mit Strauchpflanzungen ein Abstand von 1 m eingehalten werden.</p>	ca. 0,13 ha
		Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt													
Acker- und Saumvegetation	5.005	0															
Anpflanzfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	1.276	0															
Gesamt	6.281	0															
A2	<p><b>Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</b></p> <p>Die nicht überbauten Flächen, die außerhalb der für die Randeingrünung vorgesehenen Bereiche liegen, sollen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf diesen Flächen sollen lockere Gehölzstrukturen angelegt werden. Dazu sollen pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubb Baum 2. Ordnung oder 3 Strauch-Solitäre gepflanzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>Die Pflanzungen dürfen nicht mit anderweitigen Pflanzungen im Geltungsbereich verrechnet werden.</p>																

			<p>A3</p>	<p>Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird ein Stammumfang von 16 -18 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 150 cm bei Strauch-Solitären festgelegt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.</p> <p><b>Dachbegrünung</b></p> <p>Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulenten, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.</p> <p>Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>, Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.</p> <p>Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.</p>	
			<p>A4</p>	<p>Geschätzte Begrünungsfläche: 1.200 m<sup>2</sup></p> <p><b>Fassadenbegrünung</b></p> <p>Fassadenflächen über 200 m<sup>2</sup> oder Fassadenflächen über 8,00 m Länge, die jeweils keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten. Je angefangene 5 m sind diese Fassadenflächen mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhalle anzubringen.</p> <p>Geschätzte Begrünungsfläche: 1.000 m<sup>2</sup></p>	<p>ca. 0,12 ha</p> <p>ca. 0,10 ha</p>



			A6	<b>Begrünung der Stellplätze</b> Zugeordnet zur Stellplatzanlage ist mindestens alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	
			A7	<b>Insektenschonende Beleuchtung</b> Zur Minimierung des Verlusts von lichtempfindlichen Insekten sollen Außenbeleuchtungen in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise erfolgen. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.	
				Gesamte aktive vegetationsbedeckte Fläche auf Boden-, Wand- und Dachflächen: 0,35 ha (0,13+0,12+0,10)	0,35 ha
				<b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b>	
<b>B</b>	Ermittelte maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet von 4.590 m <sup>2</sup>  damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen	ca. 0,46 ha	A1	Die neu entstehende Gebietseingrünung führt zu einer dauerhaften Verbesserung der Bodenfunktion gegenüber der bisherigen ackerbaulichen Nutzung. (Anrechnung 1:1)	0,13 ha
			A3	Die vorgeschriebene Dachbegrünung führt ebenfalls zu einer (eingeschränkten) Erhaltung bzw. Neuentstehung hydrologisch und klimatologischen Wirkungen.  Geschätzte Begrünungsfläche: 1.200 m <sup>2</sup> (Anrechnung 1:0,5)	0,06 ha
			A5	Die Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig und wünschenswert. Die geschätzte ökologisch aktive Fläche wird mit 1.000 m <sup>2</sup> angenommen. (Anrechnung 1:0,5)  Gesamte bodenfunktional aktive Fläche: 0,23 ha (0,13+0,06+0,05)	0,05 ha
					0,24 ha

Flächentyp€	Fläche-in-m²€	davon-versiegelbar*€
Gewerbegebiet€	5.738€	4.590€
Verkehrsfäche-besonderer-Zweckbestimmung-(Wirtschaftsweg)€	543€	0€
<b>Gesamt€</b>	<b>6.281€</b>	<b>4.590€</b>

\*GRZ-0,8 †

				<p><u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u></p> <p>Es verbleibt ein Defizit von 0,22 ha (0,46-0,24).</p> <p>Dies ist durch externe Maßnahmen zur Bodenaufwertung zu erbringen.</p> <p>Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden.</p> <p>Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.</p> <p>Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).</p> <p>Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.</p> <p>Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopool erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.</p> <p>(Die Dokumentation der Flächen erfolgt im Teil „Umweltbericht“ – Kapitel 7.4.4)</p>	Externe Kompensation auf 0,22 ha
W	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Neuversiegelung für Verkehrsflächen, Stellplatzflächen, Gebäude und Nebenanlagen		A5	Die Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen ist zulässig und wünschenswert. Die geschätzte ökologisch aktive Fläche wird mit 1.000 m <sup>2</sup> angenommen.	

	Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung			Eine weiteregehende Regelung des Gebietswasserhaushaltes erfolgt im Rahmen einer Fachplanung	
<b>K</b>	Keine erheblichen und nachhaltigen Wirkungen			Die umfangreichen Maßnahmen zur Gebietseingrünung sowie zur Dach- und Fassadenbegrünung führen zu einer weitgehenden Vermeidung ungewollter Aufheizung. <b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b>	
<b>EL</b>	Keine erheblichen und nachhaltigen Wirkungen		A1-A4	Die Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen (siehe AB) kompensieren eventuelle negative Wirkungen. <b>Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich</b>	

## 6.7 ANBINDUNG SOWIE VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

### Verkehrssystem

Die Anbindung an das örtliche wie überörtliche Straßennetz erfolgt über das bestehende Betriebsgelände im Süden auf die Straße ‚Auf dem Langloos‘, die an die westlich verlaufende K 51 anbindet. Von hier aus ist unmittelbar der Anschluss an die A 63 zu erreichen. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes hergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche durch gewerbliche Verkehre zu beeinträchtigen.

Der derzeit vorhandene Wirtschaftsweg wird im Rahmen der vorliegenden Planung nach Norden verlagert, so dass diese bestehende Wegeverbindung in selber Qualität weiterhin sichergestellt ist.

### Technische Erschließung

Anbindungspunkte für die technische Infrastruktur sind im angrenzenden Gewerbegebiet vorhanden. Die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen sollen als private Maßnahme in das Plangebiet verlängert werden.

### Entwässerung

Das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ wird im Trennsystem entwässert.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Versickerung hat herbei Priorität.

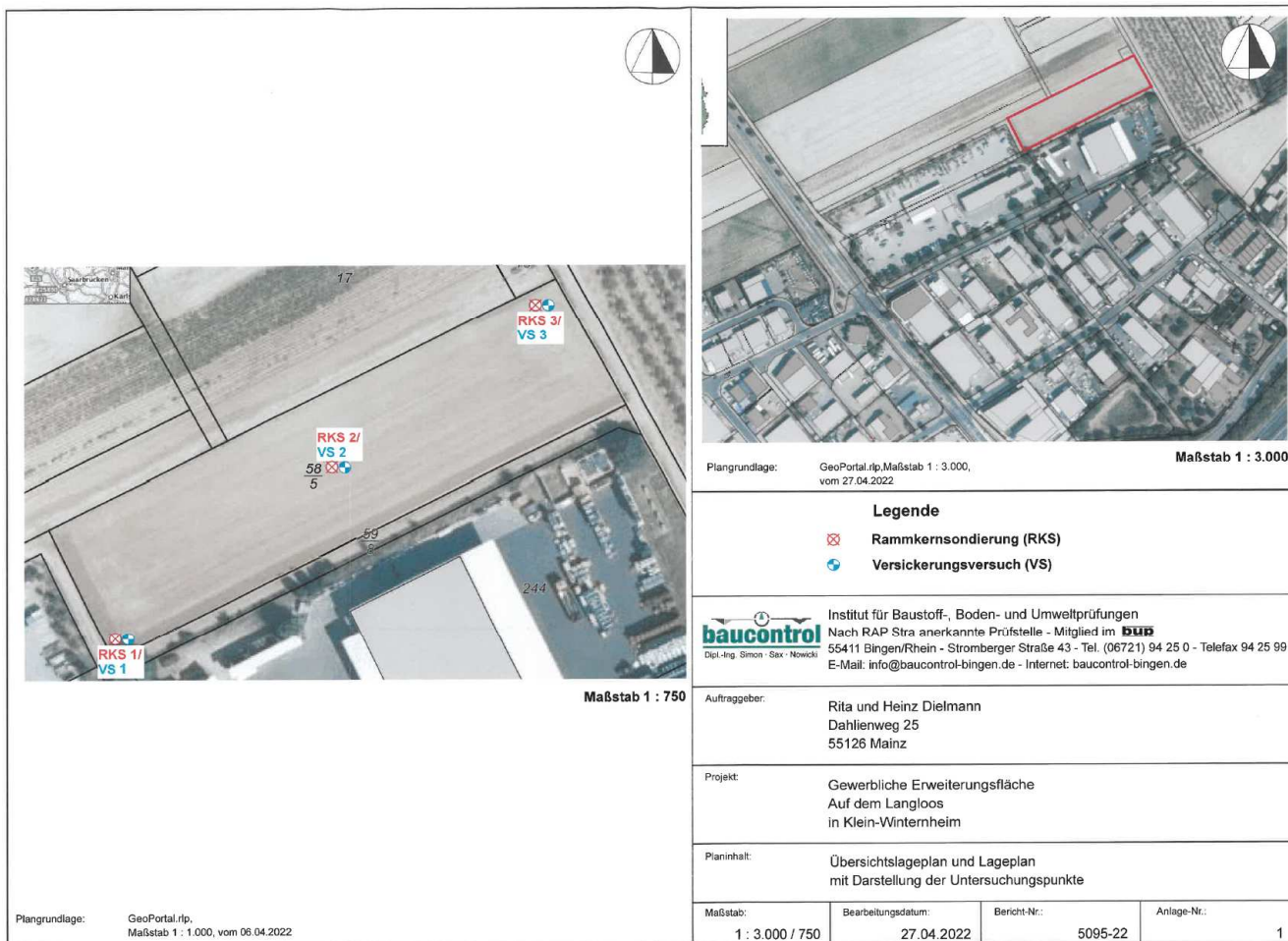
Aus vorgenanntem Grund und weil der Niederschlagswasserkanal in der Straße ‚Auf dem Langloos‘ bereits heute ausgelastet ist, sollte auf Anregung des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ überprüft werden, in welchem Umfang Niederschlagswasser versickert werden kann. Dies muss über Versickerungsversuche nachgewiesen werden. Sollte die Versickerungsfähigkeit nicht ausreichen, um das Oberflächenwasser zu entsorgen, muss dieses auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wurde daher eine Baugrunduntersuchung<sup>15</sup> im Hinblick auf den Durchlässigkeitswert der im Grundstücksbereich anstehenden Böden veranlasst.

Zur Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse sowie zur Probeentnahme wurden im April 2022 drei Kleinkernbohrungen (Rammkernsondierung) und drei Versickerungsversuche (Doppelring-Infiltrimeter) ausgeführt.

---

<sup>15</sup> baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22, Gewerbliche Erweiterungsfläche Auf dem Langloos in Klein-Winternheim, Bingen/Rhein, 05. Mai 2022



Übersichtslageplan und Lageplan mit Darstellung der Untersuchungspunkte (unmaßstäblich);  
 Quelle: baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22 ..., Anlage-Nr. 1

Voraussetzung für eine Versickerung ist die Durchlässigkeit des anstehenden Bodens.

Die im Plangebiet angetroffenen Schluffe sind gemäß den ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerten als schwach durchlässig einzustufen. Die relativ gute Versickerung der anstehenden Böden ist auf die oberflächennahe Bodenstruktur mit hoher Anzahl von Makroporen zurückzuführen.<sup>16</sup>

Entwässerungstechnisch relevant sind die quartären Schluffe, die bis eine Tiefe von ca. 2,4 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante anstehen. Deren Durchlässigkeit liegt im unteren Grenzbereich für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Somit sind die im Plangebiet anstehenden Böden bedingt für eine aufstaufreie Versickerung geeignet.<sup>17</sup>

Gemäß dem Fachgutachten sind im Zuge der Entwässerungsplanung auch Maßnahmen für eine Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzusehen.<sup>18</sup>

Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Im Zuge der Projektrealisierung ist eine kombinierte Maßnahme aus Versickerung und Rückhaltung möglich. Das Fachgutachten lag dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) vor. Das gewählte Vorgehen wird

<sup>16</sup> vgl. baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22 ..., S. 4

<sup>17</sup> vgl. baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22 ..., S. 5

<sup>18</sup> vgl. baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22 ..., S. 5

von Seiten des Versorgungsträgers mitgetragen. Er sieht die Entsorgung des Abwassers unter der Voraussetzung der Einleitung des Urabflusses von 10 l/s\*ha über einen Notüberlauf als gesichert an.

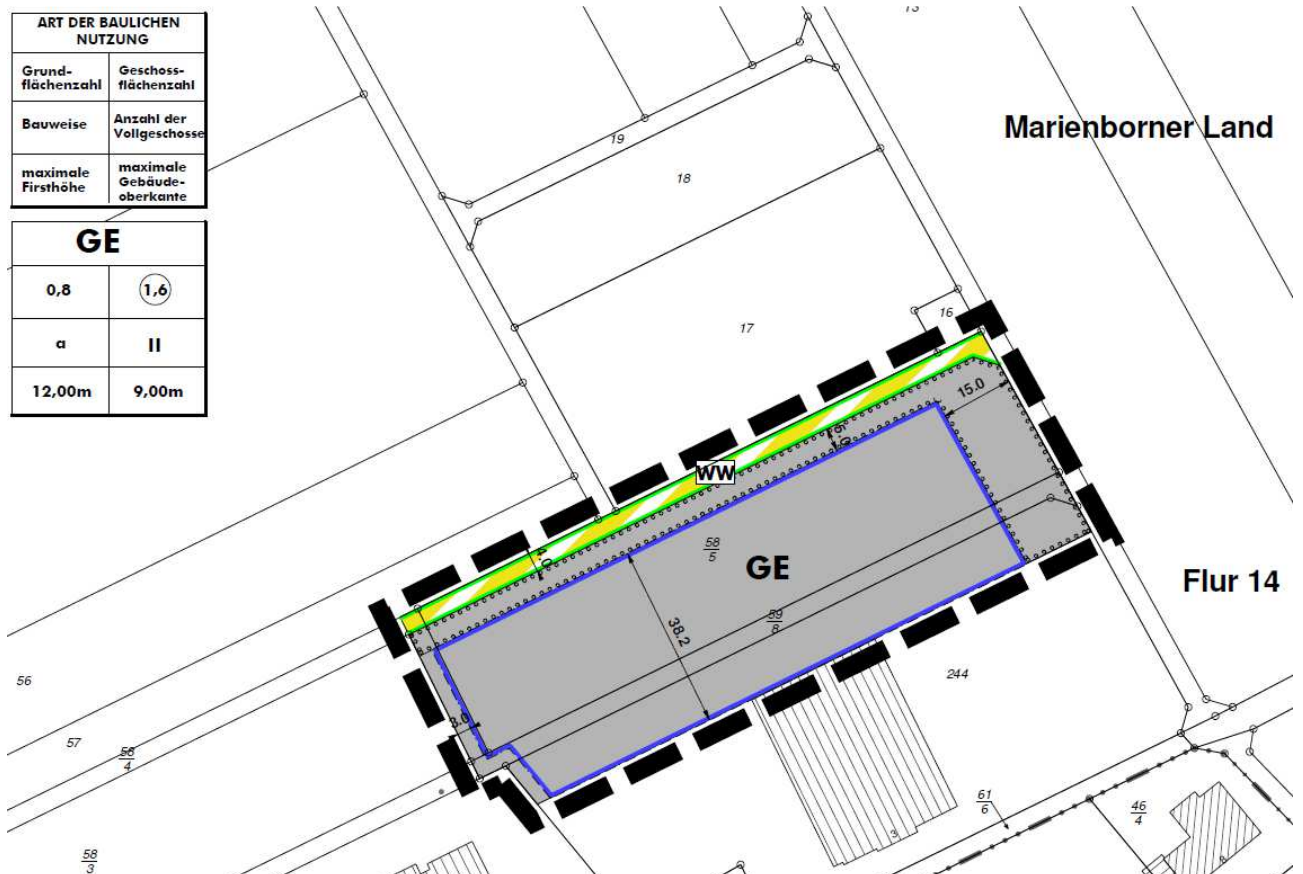
## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 EINLEITUNG

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

In der Gemeinde Klein-Winternheim möchte eine am nordöstlichen Gebietsrand des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ ansässige Firma aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ihre Betriebsflächen erweitern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Ausdehnung des bestehenden Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach Norden erforderlich. Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, der geplanten Betriebsausdehnung der ansässigen Firma des Baugewerbes Rechnung zu tragen. Zur Vergrößerung des Betriebes kommt nur eine Erweiterung am Standort in Frage, eine Zersplitterung ist vom Betriebsablauf her nicht sinnvoll. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine weitere Entwicklung ausschließlich in nördlicher Richtung möglich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha. Es wird fast vollständig ackerbaulich genutzt.



Planzeichnung des Bebauungsplans, Fassung zum Entwurf, Quelle: isu Kaiserslautern (Stand August 2022)

## 7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

### Regionaler Raumordnungsplan



Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhesse-Nahe ist das Plangebiet als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt.

Nach Norden schließt sich eine ‚Grünzäsur, Siedlungszäsur (Z)‘ an.

Auszug aus der Karte des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhesse-Nahe, mit Kennzeichnung der Lage der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes; Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhesse-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan

Darüber hinaus sind im Regionalen Raumordnungsplan keine umweltbezogenen Darstellungen für das Plangebiet enthalten.

Die südlich des Plangebiets verlaufende A 63 ist als großräumige Straßenverbindung, die östlich verlaufende K 51 als Regionale Straßenverbindung gekennzeichnet.

### Biotopkartierung

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen. Nächstgelegenes Objekt der Biotopkartierung ist das BK-6015-1027-2006 „Böschungen und alter Bahndamm mit Gehölzstreifen an der Bahnlinie Mainz-Alzey südlich Marienborn“, ca. 540 m südöstlich des Plangebiets. Es handelt sich um einen alten Bahndamm der Bahnlinie Mainz-Alzey, der mit Hecken und Gebüsch bestanden ist und auf diese Weise als Vernetzungselement fungiert.

### Schutzgebiete

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen ebenfalls nicht vor. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist der geschützte Landschaftsbestandteil „In der Laach“, der ca. 670 m nördlich des Plangebiets liegt.

### Natura 2000

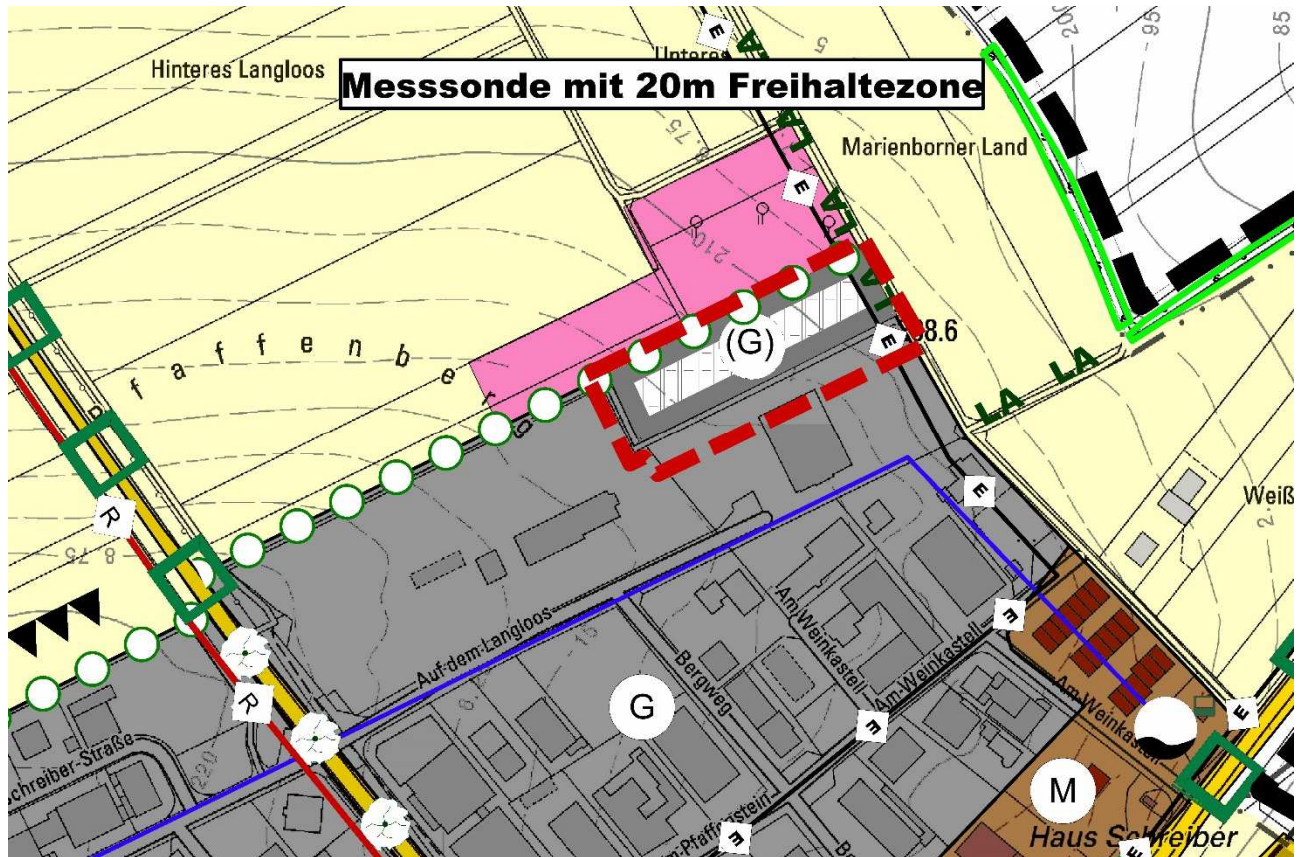
Natura 2000-Flächen sind nicht ausgewiesen. Nächstes Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet 6015-302 ‚Ober-Olmer Wald‘, eines der wenigen Waldgebiete im rheinhessischen Hügelland, ca. 1.750 m nordwestlich des Plangebiets. Zielarten sind Bechsteinfledermaus und Hirschkäfer.

Das Vogelschutzgebiet „Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim“ liegt mehr als 3,7 km entfernt.

### Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist das Plangebiet als bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Ortsrandeingrünung

liegt im Norden des Geltungsbereichs und soll eine Eingrünung des Siedlungsrandes sicherstellen. Am östlichen Gebietsrand verlaufen lineare Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, konkret eine Leitstruktur im Agrarraum, sowie eine unterirdische Elektrizitätsleitung. Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Messsonde mit 20 m Freihaltezone‘ grenzt nördlich an.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Fassung zur Bekanntmachung) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs; Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: Dezember 2017

## 7.2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS

### 7.2.1 Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme

Für den Biotopverbund hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine nennenswerte Funktion, da die Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### 7.2.2 Relief, Geologie und Böden

Das Plangebiet fällt leicht nach Nordosten ab.

Der geologische Untergrund besteht aus Lösslehm-, Schwemm- und Sandlössdecken, die durch die Verwitterung der Kalke und Mergel entstanden sind und im Pleistozän umgelagert wurden.<sup>19</sup>

Es sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Gebiet bekannt.

<sup>19</sup> www.lgb-rlp.de, aufgerufen am 29.10.2021.



Vorherrschende Bodenarten sind Schluff, schluffiger Lehm bis sandiger Schluff. Vorherrschender Bodentyp im Plangebiet ist ein Kolluvisol; dies ist ein anthropogen geprägter Bodentyp, bei dem humoses Bodenmaterial durch Bodenbearbeitung (z. B. Ackerbau) umgelagert wird. Kolluvisol-Böden bestehen weitgehend aus lehmigen Abschwemmmassen und umgelagerten Bodensedimenten.

Das Ertragspotenzial der Böden ist sehr hoch. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen, mit gutem natürlichen Basenhaushalt und sehr hohem Nitratrückhaltevermögen<sup>20</sup>. Das Potenzial für die Biotopentwicklung wird als mittel beurteilt. Die Böden weisen eine Durchwurzelungstiefe von ca. 150 cm auf und sind damit sehr tiefgründig.

Böden üben natürliche Funktionen aus als Substrat, als Lebensraum, als Wasserspeicher- und regulator, als Schadstofffilter und -puffer sowie als Archiv aus.

*Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Boden ist überwiegend hoch.*

### **7.2.3 Wasserhaushalt**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Das Plangebiet gehört zur Grundwasserlandschaft ‚Tertiäre Kalksteine‘ mit sehr geringer Grundwasserführung und -neubildung. Gemäß den Angaben des Landesamts für Geologie und Bergbau<sup>21</sup> handelt es sich um einen Kluft- bzw. Karstgrundwasserleiter mit karbonatischem Gesteinschemismus.

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen in den quartären Lössdecken des Mainzer Beckens sind insgesamt ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 25 mm sehr gering<sup>22</sup>. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

*Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.*

### **7.2.4 Klima / Luft**

Im Bereich des nördlichen Oberrhein-Tieflandes ist der Bereich des Ostplateaus am Klein-Winternheimer Gewerbegebiet starken thermischen Belastungen ausgesetzt. Die Wärmebelastung ist hoch, der Kältereiz ist als mittel einzustufen. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 400-600 mm<sup>23</sup> und ist damit relativ gering.

Das Plangebiet ist gut durchlüftet. Die Häufigkeit von Inversionswetterlagen ist mit durchschnittlich 165 bis 225 Tagen pro Jahr<sup>24</sup> als mäßig hoch einzustufen.

---

<sup>20</sup> [http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view\\_id=22](http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=22), aufgerufen am 29.10.2021.

<sup>21</sup> [www.lgb-rlp.de](http://www.lgb-rlp.de): Hydrogeologische Übersichtskarte

<sup>22</sup> <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 29.10.2021

<sup>23</sup> Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landschaftsinformationssystem Landschaft 21, CD-Rom,

<sup>24</sup> Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landschaftsinformationssystem Landschaft 21, CD-Rom,

Bedingt durch die Bewirtschaftungsweise als Ackerfläche (geringe Vegetationshöhe, zeitweise fehlende Bodenbedeckung) kühlen die gehölzfreien Flächen bei strömungsarmen Wetterlagen stark aus.

Das Plangebiet ist Teil eines Kaltluftabflussgebiets. Die entstehende Kaltluft wird gemäß der Hangneigung in nordöstlicher Richtung abgeführt.

*Die Bedeutung für den Klimahaushalt wird als mittel bis gering eingestuft.*

### **7.2.5 Tiere und Pflanzen**

Die faunistische und floristische Bestandsaufnahme erfolgte in Form von Geländebegehungen mit Erfassung der vorhandenen Biotoptypen und bei Bedarf der Benennung besonderer Artvorkommen. Das Untersuchungsgebiet ist hierbei größer als das ausgewiesene Bebauungsplangebiet. Diese Begehungen fanden in der Vegetationsperiode 2021 im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebung<sup>25</sup> statt.

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

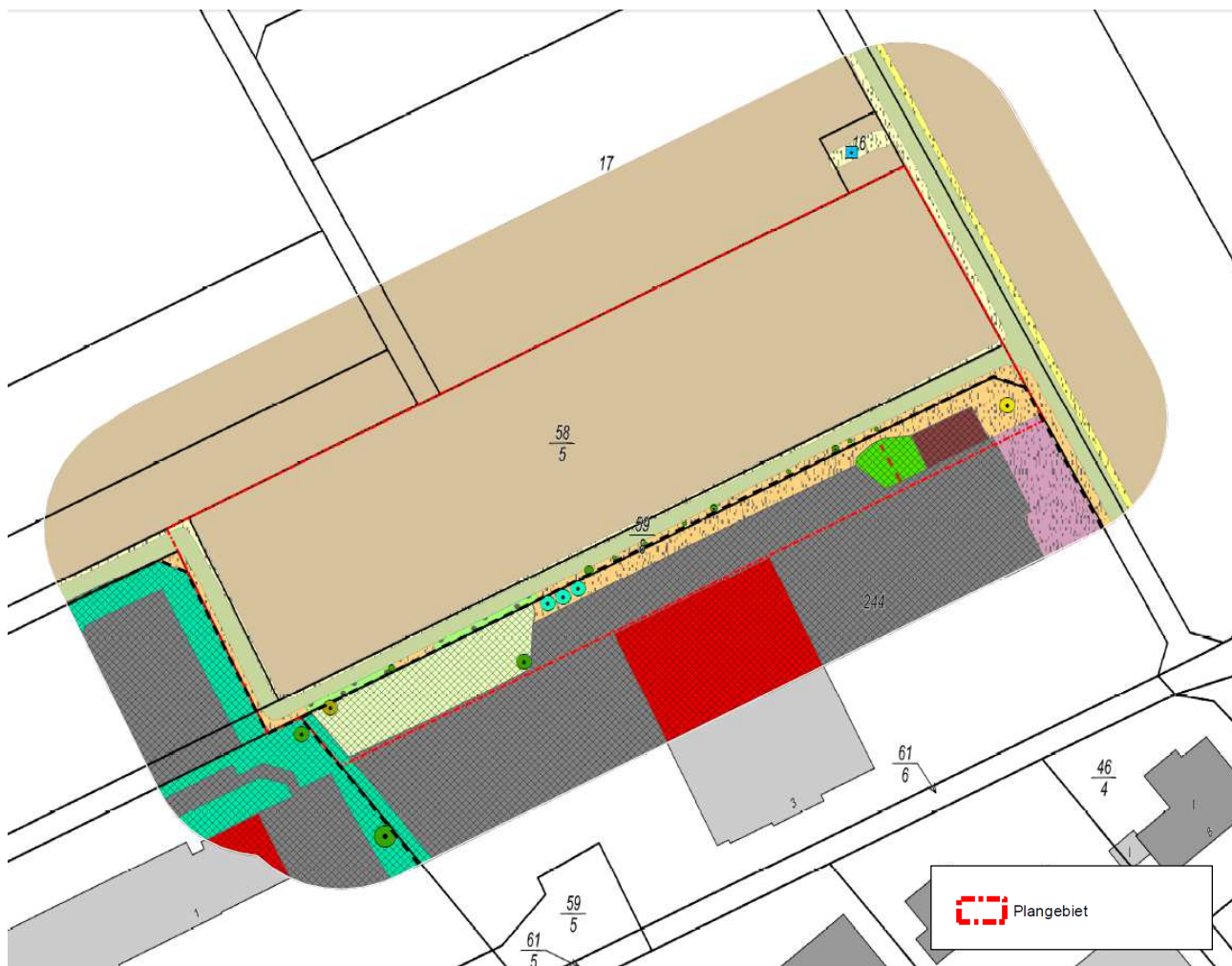
#### Flora

Die Biotoptypenkartierung erfolgte im August 2021 und wurde kartographisch im Februar 2022 aktualisiert.

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.

---

<sup>25</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung ...



**Kleingehölze (B)**

Gebüschstreifen, juvenil (BB1 ow)

*Kreuzdorn-Hartriegel-Gesellschaft*

**Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)**

Getreideacker (HA0)

*Klatschmohn-Gesellschaft*

Mulchrasen (HM4c)

*Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen*

Gebäude (HN1)

Carport/Unterstand (HN5\*)

Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)

Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad

*Weidelgras-Wegerich-Trittrasen*

**Säume (K)**

Ruderale frischer Saum, grasig (KB1)

*Ackerwinden-Kriechqueckenrasen*

Ruderale frischer Saum, grasig (KB1)

*Beifuß-Glatthaferwiese*

Ruderale trockener Saum, grasig (KB1)

*Rainfarn-Glatthafer-Gesellschaft*

Randstreifen Pionierflur (KC0 tx)

*Wegrauken-Gesellschaft*

**Gewerbliche Flächen (N)\***

Zierbeet (NA3)\*

**Verkehrs- und Wirtschaftswege**

Feldweg, unbefestigt (VB2)

**Lineare Biotopstrukturen**

Spundwand

Zaun

**Objekte**

Bewässerungsobjekt

**Einzelgehölze**

Laubbau

Nadelbau

Obstbaum Mittelstamm

Obstbaum Niederstamm

Strauch standorttypisch

Biotoptypen (Artenschutzrechtliche Beurteilung 2022, Karte 1: Bestand Biotoptypen), ohne Maßstab

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil
<b>Kleingehölze</b>	<b>42</b>	<b>0,7 %</b>
Gebüschstreifen, juvenil (BB0 ow)	42	0,7 %
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)</b>	<b>5.236</b>	<b>83,3 %</b>
Getreideacker (HA0)	4.250	67,7 %
Mulchrasen (HM4c)	64	1,0 %
Pflanzenbeet (HM5)	19	0,3 %
Carport/Unterstand (HN5*)	66	1,1 %
Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (HT1)	488	7,8 %
Hofplatz mit geringem Versiegelungsgrad (HT2)	349	5,6 %
<b>Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur (K)</b>	<b>594</b>	<b>9,5 %</b>
Ruderaler frischer Saum, grasig (KB1)	455	7,3 %
Randstreifen, Pionierflur (KC0 tx)	139	2,2 %
<b>Verkehrsflächen (V)</b>	<b>410</b>	<b>6,5 %</b>
Feldweg, unbefestigt (VB2)	410	6,5 %
<b>gesamt</b>	<b>6.282</b>	<b>100,0%</b>

Flächenbilanz der Biotoptypen (Artenschutzrechtliche Beurteilung 2022, S. 4)

Beschreibung:

#### Weitere anthropogen bedingte Biotope (H)

Der Vorhabensbereich wird zu einem großen Teil von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eingenommen. Es handelt sich hierbei um einen Getreideacker (HA0).

Der Acker weist als Begleitvegetation die für Getreideäcker typische Klatschmohn-Gesellschaft (Secalietalia-Gesellschaft) auf. Hier wachsen in geringer Individuenzahl Klatsch-Mohn (*Papaver rhoeas*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum perforatum*), Echter Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Taube Trespe (*Bromus sterilis*).

Die weiteren anthropogen bedingten Biotope (H) setzen sich des Weiteren aus den Biotopstrukturen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes zusammen. Hierzu zählen intensiv gepflegte Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (HM4c), ein Carport bzw. Unterstand (HN5\*) sowie versiegelten und unversiegelten Hofflächen (HT1 & HT2).

Die regelmäßig gemähten Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*Lolio-Cynosuretum*) weisen neben den namensgebenden Arten Weiß-Klee (*Trifolium repens*) und Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*) unter anderem Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) auf.

#### Saum bzw. linienhafte Hochstaudenflur (K)

Ruderales, durch fehlende Nutzung, gelegentliche Störungen und teilweise hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Vegetationsbestände bilden die Raine der Ackerfläche sowie die wegbegleitenden Säume.

Im Übergangsbereich zwischen der Ackerfläche (HA0) sowie den angrenzenden, unbefestigten Feldwegen (VB2) wächst ein Saumstreifen mit überwiegend einjährigen Arten (KC0 tx) welcher der

Wegrauken-Gesellschaft (Sisymbrium-Gesellschaft) zuzurechnen ist. Dieser setzt sich aus Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Weg-Rauke (*Sisymbrium officinale*), Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie Mäuse-Gerste (*Hordeum murinum*) zusammen.

### Verkehrsfläche (V)

Zwischen der im Norden gelegenen Ackerfläche sowie dem bestehenden Betriebsgelände am Südrand des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Grasweg (VB2) in Ost-West-Richtung. Der Wirtschaftsweg ist mit einem trittunempfindlichen Weidelgras-Wegerich-Trittrasen (*Lolium-Plantaginum*) mit den Arten Breit-Wegerich (*Plantago major*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Echter Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) sowie Weg-Rauke (*Sisymbrium officinale*) bewachsen.

### Fauna

Bei einer Begehung im März 2021 wurde das Biotoptypenspektrum des Plangebietes erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft. Alle im Plangebiet und dessen Randbereichen vorkommenden Strukturen wurden hierbei begutachtet. Gemäß der querschnittsorientierten Begehung waren die Artengruppen Säugetiere, Vögel und Reptilien dezidiert zu untersuchen. Mangels geeigneter Lebensräume konnte die Betroffenheit streng geschützter Arten aus anderen Artengruppen ausgeschlossen werden.<sup>26</sup>

In weiteren Begehungen (Frühjahr und Frühsommer 2021) wurde die im Plangebiet und der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten erfasst und der Vorhabensbereich gezielt nach Feldhamstern abgesucht. Die Strukturen in den Randbereichen des Geltungsbereiches wurden nach Reptilien abgesucht.<sup>27</sup>

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet für Fledermäuse eine geringe Bedeutung aufweist, da es aufgrund der vorhandenen Struktur keine Quartiere für Fledermäuse gibt. Das Gebiet könnte lediglich als fakultatives Jagdhabitat genutzt werden, ohne direkten Bezug zum Boden. Da Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht betroffen sind, besteht keine Betroffenheit der Art gemäß § 44 BNatSchG.<sup>28</sup>

Das Vorkommen von Höhlenbrütern, Gartenschläfern und der streng geschützten Haselmaus kann ausgeschlossen werden, da im Bereich des Vorhabens keine flächendeckenden Gehölzbestände vorhanden sind.<sup>29</sup>

Das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters konnte auf dem grundsätzlich sehr gut geeigneten Getreideacker im Plangebiet und der umliegenden Ackerflächen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.<sup>30</sup>

Für die nachgewiesenen Vogelarten ist das Vorhabensgebiet von untergeordneter Bedeutung, da die Bruthabitate überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes liegen. Es fungiert primär als untergeordnetes Nahrungshabitat. Vogelarten, die das Gebiet mit seiner Biotopausstattung als Bruthabitat nutzen oder potenziell nutzen können, sind frei an Gehölzen, in Staudenbeständen oder am Boden brütende Arten.

---

<sup>26</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 2

<sup>27</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 2 f

<sup>28</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 11

<sup>29</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 11

<sup>30</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 11 f

Durch die Untersuchungen der Fläche hinsichtlich der Zauneidechse konnte auch deren Vorkommen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Weiter kommen im Gebiet keine Amphibien, xylobionte (totholzbesiedelnde) Käfer und sonstige streng geschützte Insektenarten vor. Auch weitere Arten aus anderen Artengruppen sind nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.<sup>31</sup>

Generell kommen im Gebiet keine pauschal nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 15 Landesnaturschutzgesetz geschützten Biotope vor.<sup>32</sup>

### **7.2.6 Landschaftsbild / Erholung, Mensch**

Der Vorhabenbereich liegt auf einem, flach in nordöstlicher Richtung geneigten Hochplateau mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Plangebiet selbst schließt an den nördlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Am Berg“ der Gemeinde Klein-Winternheim an. Es deckt in seinem südlichen Bereich einen Teil des Bestandsgebiets ab. Eine nennenswerte Randeingrünung des vorhandenen Gewerbegebiets ist nicht vorhanden. Diese ist jedoch im Ursprungsbebauungsplan ‚Gewerbegebiet Am Berg‘ in Form einer 10 m breiten Baums-Strauch-Hecke vorgesehen. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich stark vorbelastet.

Die Freiflächen werden ackerbaulich genutzt.

Vom Mainzer Stadtteil Lerchenberg aus (ca. 1 km nördlich des Plangebiets gelegen) ist das Plangebiet sichtbar. Erhebliche neue Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Bebauung sind jedoch nicht zu erwarten.

Für naturnahe Erholungsformen oder die Feierabenderholung sind das Plangebiet und sein Umfeld nur eingeschränkt geeignet.

### **7.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Gemäß einer Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz (GDKE) sind bislang keine archäologischen Funde und Befunde bekannt.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung der GDKE angezeigt werden, damit diese wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden können. Gegebenenfalls könnte eine geomagnetische Voruntersuchung des Geländes die Planungssicherheit erhöhen.

Hinsichtlich des Schutzguts „Kultur- und Sachgüter“ wird der Wert des Plangebiets daher als potenziell bedeutsam eingestuft.

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

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige ackerbauliche Nutzung dauerhaft weiter betrieben wird.

---

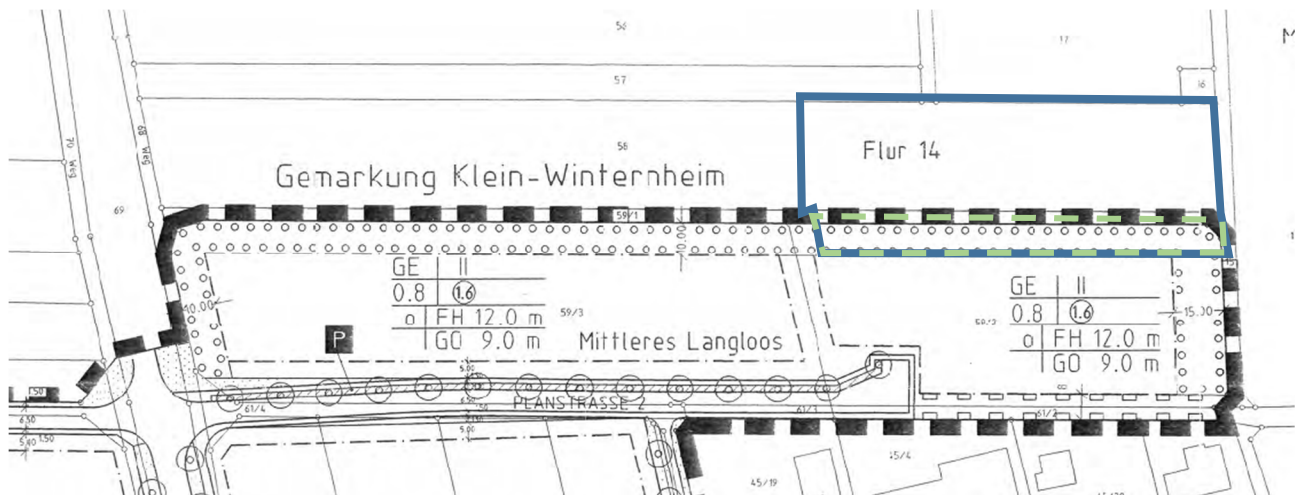
<sup>31</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 13

<sup>32</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 13

## 7.4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Für den südlichen Bereich des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet Am Berg‘. Dieser setzt ein Gewerbegebiet mit einer 10 m breiten Randbegrünung nach Norden fest. Diese Pflanzfläche (grüne Umrandung in der folgenden Abbildung) bildet den südlichen Teil des hier betrachteten Bebauungsplans (blaue Umrandung). In der Überplanung fällt die Pflanzfläche zugunsten von baulich nutzbarer Gewerbefläche weg.

Die Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes berücksichtigt deshalb neben der Beurteilung des derzeitigen Umweltzustandes die zulässigen Umweltwirkungen auf Grundlage dieses rechtskräftigen Bebauungsplans.



Auszug Vorläuferbebauungsplan mit Einzeichnung des aktuellen Plangebiets

### 7.4.1 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.

### 7.4.2 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 Baumaßnahme auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild zusammengefasst dargestellt. Sie lassen sich nach den Naturraumpotenzialen differenziert betrachten.

#### 7.4.2.1 Arten- und Biotoppotenzial

Die Realisierung des Bebauungsplanes bewirkt Verluste an Biotoptypen des Offenlandes – hier insbesondere von Ackerflächen.

Die folgenden Tabellen zeigen die Flächenanteile der derzeit vorhandenen Biotoptypen sowie die durch die Realisierung des Bebauungsplans sich ergebenden Nutzungen.

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelt
Acker- und Saumvegetation	5.005	0
Anpflanzfläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan	1.276	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.281</b>	<b>0</b>

Flächentyp	Fläche in m <sup>2</sup>	davon versiegelbar*
Gewerbegebiet	5.738	4.590
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg)	543	0
<b>Gesamt</b>	<b>6.281</b>	<b>4.590</b>

\* GRZ 0,8

Zudem ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung von 4.590 m<sup>2</sup>.

Der sich ergebende Verlust von Biotopwerten muss möglichst funktionsgleich durch fachlich hergeleitete landespflegerische und naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert werden.

- dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch Überbauung;
- Vernichtung von Habitatstrukturen für Tier- und Pflanzenarten des agrarischen Offenlandes, insbesondere
- Vernichtung von Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes (Feldlerche)
- Verlust von Jagdgebieten für Greifvögel sowie von Jagdgebieten mit untergeordneter Bedeutung für Fledermäuse und landgebundene Säugetiere.

#### **Baubedingte Störungen**

- temporäre Beeinträchtigung angrenzender Kontaktbiotope durch Lärm und visuelle Störungen. Hiervon sind in erster Linie stöempfindliche Vögel im Bereich des Plangebiets und dessen näherer Umgebung betroffen, wobei die benachbarte Autobahn sowie das südlich angrenzende, bereits bestehende, Gewerbegebiet eine erhebliche Vorbelastung des gesamten Gebietes darstellt;
- Verlust des Vegetationsbestands: Ackerflächen, Ruderalflächen;
- Tötungsrisiko von Tieren mit geringer Fluchtfähigkeit;

#### **Betriebsbedingte Störungen**

- Betriebsbedingte Störungen sind vernachlässigbar. Es bestehen bereits hohe Vorbelastungen des Plangebiets.

#### **Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung**

Für die nachgewiesenen Vogelarten kommt es bei Realisierung des Vorhabens zu keiner signifikanten Verschlechterung des Lebensraumes, da sie an einen jährlichen Brutplatzwechsel angepasst und somit in der Lage sind, auf Bruthabitate in der näheren Umgebung auszuweichen. Verstöße gegen das Beschädigungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG treten somit nicht ein.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 12



Die nachgewiesene Feldlerche als Bodenbrüter benötigt für ihren Nistplatz keine besonderen Strukturen und kann bei der Überbauung eines Ackers auf andere Ackerstandorte oder Brachen ausweichen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind demnach nicht erfüllt (eine Tötung oder Verletzung der Art und somit ein Verbot gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 kann per se ausgeschlossen werden, wenn außerhalb der Brutzeit gebaut wird).<sup>34</sup>

„Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabensgebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Die Rodung der Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. – 28./29.02.) erfolgen.“<sup>35</sup>

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den Empfehlungen unter Punkt J der Artenschutzrechtlichen Beurteilung um Maßnahmen, die abgeleitet aus dem Artenschutzrecht von jedermann zwingend zu beachten sind. Um die Einhaltung zu gewährleisten und um Informationsverluste zu vermeiden, werden sie mit einem Anhang ‚Umgang mit dem Artenschutz‘ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

**Insgesamt wird die Eingriffsintensität bezüglich des Schutzguts Arten und Biotope als eher gering angesehen.**

#### **7.4.2.2 Fläche und Bodenpotenzial**

- Neuversiegelung einer Fläche von 4.464 m<sup>2</sup> durch die Anlage von Betriebs- und Lagerhallen und deren Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Parkplätzen;
- Die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und –neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, biotisches Ertragspotenzial) in den von Versiegelung beanspruchten Flächen werden unterbunden bzw. unmöglich gemacht.

In den bisher unversiegelten Bereichen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden von hoher Erheblichkeit, da dort gewachsene Böden hoher Fruchtbarkeit mit weitgehend intakten naturhaus-haltlichen Funktionen anstehen.

#### **7.4.2.3 Klimapotenzial und Luftqualität**

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte während der Bauzeiten,
- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Offenlandflächen und kleineren Gehölzbereichen). Dies bewirkt u.a. eine verstärkte Aufheizung der Luft, eine geringere Luftfeuchte und eine höhere Staubkonzentration im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen;
- erhöhte Geruchs-, Abgas- und Lärmemission durch Zu- und Ablieferverkehr, Heizungen, Lüftungen und Klimaanlage.

---

<sup>34</sup> vgl. viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 12

<sup>35</sup> viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: ... Artenschutzrechtliche Beurteilung..., S. 14

Durch das Vorhaben kommt es zu einem weiteren Verlust von Kaltluftproduktions- und -ableitungsflächen. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Geländeklima sind nur räumlich eng begrenzt wahrnehmbar. Erhebliche Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind nicht gegeben.

Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet und den angedachten Grundstückszuschnitten ist nicht von der Ansiedlung emissionsintensiver Großbetriebe auszugehen. Die Auswirkungen auf das Klima können daher als Wirkungen von eher geringer Erheblichkeit eingestuft werden.

Allerdings tragen die Versiegelungen insgesamt zu einer weiteren Erhöhung der Wärmebelastung des Ostplateaus bei.

#### **7.4.2.4 Wasserpotenzial**

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses;
- Risiko der Verunreinigung des Grundwassers durch die Versickerung von Schadstoffen.

Die Grundwasserneubildung ist im jetzigen Zustand bereits sehr gering. Durch die geplanten Vorhaben wird der Wert weiter abnehmen. Eine Versickerung größerer Niederschlagswassermengen ist im Plangebiet nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Zur Klärung wurde eine hydrogeologische Untersuchung erstellt<sup>36</sup>.

Entwässerungstechnisch relevant sind danach die quartären Schluffe, die bis eine Tiefe von ca. 2,4 m bis 2,8 m unter Geländeoberkante anstehen. Deren Durchlässigkeit liegt im unteren Grenzbereich für eine Versickerung von Niederschlagswasser. Somit sind die im Plangebiet anstehenden Böden bedingt für eine aufstaufreie Versickerung geeignet.

Zusätzlich ist neben der Versickerung auch eine Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich.

Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Im Zuge der Projektrealisierung ist eine kombinierte Maßnahme aus Versickerung und Rückhaltung möglich. Das Fachgutachten lag dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) vor. Das gewählte Vorgehen wird von Seiten des Versorgungsträgers mitgetragen. Er sieht die Entsorgung des Abwassers unter der Voraussetzung der Einleitung des Urabflusses von 10 l/s\*ha über einen Notüberlauf als gesichert an.

Das Abwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser wird als gering bis mittel eingestuft.

#### **7.4.2.5 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild- und Erholungspotenzial, Kultur- und Sachgüter**

##### Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben gehen folgende Wirkungen auf das Schutzgut Mensch aus:

- Lärm- und Staubentwicklung, Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen durch die Bautätigkeit;
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Nutzung des Gebiets (z. B. durch Maschinen- und Anlagenlärm, An- und Abliefer-, Beschäftigten- und Kundenverkehr, Kühl-, Entlüftungs- und Filteranlagen;

---

<sup>36</sup> vgl. baucontrol: Hydrogeologischer Bericht Nr. 5095-22

Die Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die menschliche Gesundheit werden als gering eingestuft.

#### Landschaftsbild, Erholung

Vom Vorhaben gehen folgende Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion aus:

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch weitere Gewerbehallen auf einem flachen Höhenrücken, die aus nördlicher und östlicher Richtung aus wahrnehmbar sein wird, es existiert allerdings bereits eine umfangreiche Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet „Am Berg“. Mit der jetzigen Planung wird das Gewerbegebiet lediglich um einen kleineren Teilbereich erweitert;
- Aufgrund weitgehend fehlender Erholungsfunktion erfolgt nur eine geringe Beeinträchtigung bezüglich der Erlebnisqualität bei Freizeitaktivitäten oder Spaziergängen;
- Fernwirkungen sind auch vom ca. 1 km nördlich liegenden Mainzer Stadtteiles „Lerchenberg“ aus wahrnehmbar.

Das örtliche Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gewerbehallen und die A 63 bereits stark verändert. Aufgrund der beabsichtigten Baumaßnahmen werden sich weitere, nachhaltige Veränderungen des Landschaftsbilds ergeben, die über das Plangebiet hinaus aus den angrenzenden Gewerbe- und Landwirtschaftsflächen wahrgenommen werden können. Allerdings ist eine deutliche Randeingrünung des Plangebiets vorgesehen.

Insgesamt wird die Intensität der Beeinträchtigung als gering eingestuft.

#### Kultur- und Sachgüter

Entsprechend der Stellungnahme der GDKE im Beteiligungsverfahren sind Auswirkungen auf Kulturgüter nicht auszuschließen. Eine Mitteilung der GDKE über eventuelle Funde bei Erdarbeiten ist obligatorisch.

Sachgüter sind nicht betroffen.

### **7.4.3 Weitere Umweltauswirkungen (Prognose)**

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

Im Plangebiet sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind darüber hinaus ausnahmsweise zulässig. Öffentliche Tankstellen sind nicht zulässig. Mit der Ansiedlung von Betrieben, von denen erhebliche Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen ausgehen, ist nicht zu rechnen.

Mit Erschütterungen ist allenfalls durch die Bautätigkeit zu rechnen. Lärm, Licht und Wärme werden voraussichtlich in dem für Gewerbe- und Handwerksbetriebe üblichen Maß emittiert.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Im GE werden die nach Art- und Menge gewerbetypischen Abfälle anfallen. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass die ordnungsgemäße Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen sichergestellt werden wird. Die Entsorgung des Abwassers wird durch die ordnungsgemäße Behandlung in einer Kläranlage. Der ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

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

Risiken für das kulturelle Erbe können durch eine vorlaufende geomagnetische Prospektion des Plangebiets weitestgehend minimiert werden. Im Falle relevanter Funde sind vor dem Beginn der Erschließungsarbeiten weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt sind aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsart (siehe oben) nicht zu erwarten. Das Auslösen von Katastrophen durch die im Rahmen der Planung ermöglichten Vorhaben ist sehr unwahrscheinlich. Die Unfallgefahren (bzw. durch auslaufende Kraft- oder Brennstoffe, Brände etc.) bewegen sich im Rahmen des allgemeinen Wirtschaftsrisikos.

### **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**

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind im Zusammenhang mit dem benachbarten Gewerbegebiet „Berg V“ für die Beseitigung des Niederschlagswassers erkennbar. Hier sind die Belastungsgrenzen des Entwässerungssystems erreicht.

Summationseffekte durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen sind unproblematisch. Über die nahe gelegene Autobahnauffahrt können die Verkehre rasch der A 63 zugeführt werden.

### **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**

Die durch die gewerbliche Tätigkeit produzierten Treibhausgasemissionen bewegen sich in einem Rahmen, der für Gewerbegebiete üblich ist. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, besteht über die Art der sich ansiedelnden Betriebe bzw. über konkrete Ansiedlungsvorhaben derzeit keine Kenntnis. Die Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist jedoch unwahrscheinlich. Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima können durch obligatorische Dach- und Fassadenbegrünungen minimiert werden.

Die Anfälligkeit des geplanten Gewerbegebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als gering angesehen.

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Für die Anlage der Gebäude, Lagerflächen, Zuwegungen, Stellplatzflächen etc. werden voraussichtlich marktgängige verwendete Techniken und (Bau)Stoffe eingesetzt.

### **7.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen zur Verringerung der Eingriffsintensitäten beitragen. Eine Mindestausstattung von Lebensräumen im Gebiet soll erhalten oder neu angelegt werden. Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch entsprechende Begrünungen verringert werden.

### **Gebietsrandeingrünung/Einfriedung (A1)**

Entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrands ist eine Eingrünung innerhalb der Gewerbeflächen vorgesehen. Die hierzu vorgesehenen Flächen sind 5 m (nach Nordwesten) bis 15 m nach Nordosten breit (siehe Darstellung im Bebauungsplan).

Je 100 m<sup>2</sup> dieser Flächen sollen mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 40 Sträucher gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Abgängige Pflanzungen sollen ersetzt werden. Zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Baumpflanzungen ein Abstand von 4 m und mit Strauchpflanzungen ein Abstand von 2 m einzuhalten. Bei angrenzenden Wirtschaftswegen oder nicht landwirtschaftlich genutzten Flächen soll mit Baumpflanzungen ein Abstand von 2 m und mit Strauchpflanzungen ein Abstand von 1 m eingehalten werden.

#### **Begründung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (A2)**

Die nicht überbauten Flächen, die außerhalb der für die Randeingrünung vorgesehenen Bereiche liegen, sollen als Grünflächen angelegt und unterhalten werden. Auf diesen Flächen sollen lockere Gehölzstrukturen gepflanzt werden. Dazu sollen pro 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung oder 3 Strauch-Solitäre gepflanzt werden. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen dürfen nicht mit anderweitigen Pflanzungen im Geltungsbereich verrechnet werden.

Als Qualitätsuntergrenze der Bäume wird ein Stammumfang von 16 -18 cm bei Hochstämmen und eine Mindesthöhe von 150 cm bei Strauch-Solitären festgelegt. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten.

#### **Wasserdurchlässige Beläge (A5)**

Zur Minimierung von Oberflächenabflüssen sollen neu anzulegende Pkw-Stellplätze (ohne die Fahrgassen) mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Breifugenpflaster, Ökopflaster, Rasengitter, wassergebundene Decke) ausgeführt werden.

#### **Dachbegrünung (A3)**

Die undurchsichtigen Anteile der Dachflächen der Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 5 Grad Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus an Trockenheit angepassten Sukkulente, Kräutern und niedrigwüchsigen Gräsern auszuführen. Alternativ ist auch eine intensive Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind Dachflächen bis zu einer Größe von 10 m<sup>2</sup>, Überdachungen, transparente Dachteile sowie Dachflächen unter Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Falls schwerwiegende Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, kann ausnahmsweise zugelassen werden, alternativ je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung des Plangebietes zu pflanzen.

#### **Fassadenbegrünung (A4)**

Fassadenflächen über 200 m<sup>2</sup> oder Fassadenflächen über 8,00 m Länge, die jeweils keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen enthalten, sind durch eine Fassadenbegrünung zu gestalten. Je angefangene 5 m sind diese Fassadenflächen mit mindestens zwei Kletterpflanzen zu pflanzen. Bei nicht selbst klimmenden Pflanzen sind Rankgerüste als Kletterhalle anzubringen.

#### **Begrünung der Stellplätze (A6)**

Zugeordnet zur Stellplatzanlage ist mindestens alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Für die Baumpflanzungen sind mindestens 4 m<sup>2</sup> große Baumscheiben sowie ein durchwurzelnder Raum von mindestens 12 m<sup>3</sup> bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Der Boden der Pflanzgruben ist durch im Landschaftsbau standardisierte Baumsubstrate zu ersetzen oder zu verbessern. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasser-durchlässig zu erhalten

### **Pflanzenauswahl und sonstige gemeinsame Bestimmungen**

Für alle voranstehenden Pflanzvorschriften sind die Arten und Pflanzqualitäten gemäß Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Insektenschonende Beleuchtung (A7)**

Zur Minimierung des Verlusts von lichtempfindlichen Insekten sollen Außenbeleuchtungen in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise erfolgen. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.

### **Allgemeine Schutzmaßnahmen**

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

#### Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (z. B. durch Abschieben und Wiederverwendung). Weiterhin wird auf die Vorschriften der DIN 18915 und der DIN 18 917 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.

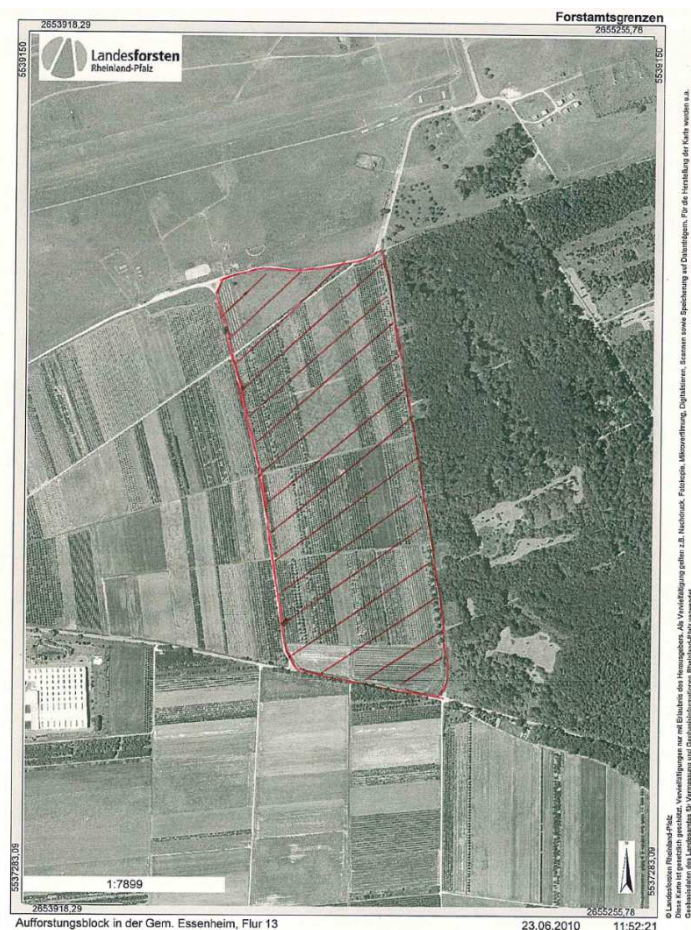
Grundsätzlich sollten die Pflanzungen spätestens unmittelbar nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Ausfallende Pflanzen sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in

gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen nicht eigenmächtig entfernt werden.

### Plangebietsexterne Maßnahmen

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan ,Am Berg II – 5. Änderung und Ergänzung' wird eine maximal zulässige Neuversiegelung im Plangebiet von ca. 0,45 ha ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff von ca. 0,22 ha. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon soll auf der Parzelle 98 (Gesamtgröße 0,2324 ha) eine Teilfläche von 0,2200 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommende Fläche kann als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.



Aufforstungsblock in der Gemeinde  
Essenheim, Flur 13  
Quelle: Landesforsten Rheinland-  
Pfalz, Juni 2010



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzelle 98, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird  
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2020) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die Erstaufforstung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, die vom Land Rheinland-Pfalz / Landesforsten Rheinland-Pfalz nach und nach aufgekauft und mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet werden sollen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die zur Anerkennung im Ökopool erforderlichen Daten an die Untere Naturschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zu übermitteln und dem Auftraggeber eine Bestätigung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen über die erfolgte Anerkennung vorzulegen.

## **7.5 ANDERWEITIGE GEPRÜFTE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UND ANGABE DER WESENTLICHEN AUSWAHLGRÜNDE IM HINBLICK AUF DIE UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Grundsätzlich andere Planungsalternativen bestehen nicht. Hinsichtlich der Umweltauswirkungen ist eine Erweiterung des bestehenden Klein-Winternheimer Gewerbegebiets am Standort in nördliche Richtung günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an einem gänzlich anderen Standort, da der Außenbereich geschont und der Erschließungsaufwand geringgehalten werden kann. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung.



Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Erweiterungsflächen enthalten.

## **7.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **7.6.1 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 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. 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.

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

Solche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **7.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In der Gemeinde Klein-Winternheim möchte eine am nordöstlichen Gebietsrand des Gewerbegebietes ‚Am Berg‘ ansässige Firma aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ihre Betriebsflächen erweitern. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Ausdehnung des bestehenden Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes nach Norden erforderlich. Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, der geplanten Betriebsausdehnung der ansässigen Firma des Baugewerbes Rechnung zu tragen. Zur Vergrößerung des Betriebes kommt nur eine Erweiterung am Standort in Frage, eine Zersplitterung ist vom Betriebsablauf her nicht sinnvoll. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine weitere Entwicklung ausschließlich in nördlicher Richtung möglich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha.

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 Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sind erheblich. Es gehen zwar überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen dauerhaft verloren. Der Verlust als Offenlandlebensraum ist jedoch endgültig.

Das Landschaftsbildpotenzial und die Erholungsfunktion sind wenig betroffen.

Die Auswirkungen auf Klima und Luftqualität sind gering. Allerdings werden Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen zur Reduzierung der Aufheizungswirkung gefordert.

Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im beackerten Bereich des Plangebiets natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen. Dies macht die Durchführung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu werden im Aufforstungsblock Ober-Olmer Wald 0,22 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Laubgehölzen aufgeforstet.

Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Gemäß der abgestimmten Entwässerungsplanung kann eine verträgliche Lösung erreicht werden.

Somit verbleiben keine nicht kompensierbare nachteilige Wirkungen für Mensch und Natur bei Umsetzung des im Bebauungsplan dargelegten Planungskonzept.

## **8 VERFAHREN UND BETEILIGUNG**

### **Verfahren und Abwägung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Schritte der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen wurde in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und rechtliche Klarstellungen in der Begründung integriert werden. Weitergehenden Anmerkungen wurden geprüft. Im Ergebnis konnten keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden. Das Gewicht der Planung wurde betont.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsschritte und den Umgang damit auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

### **Rechtsfolgen**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt die Überplanung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Berg II“ und aller Änderungen, die den Geltungsbereich betreffen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser Änderungen ersetzen somit für den Geltungsbereich die Regelungen der vorherigen Bebauungspläne vollständig.

## **9 HINWEISE ZUR REALISIERUNG**

### **Archäologische Funde**

Nach Auskunft der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, sind aus dem Areal bislang keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt; ein Vorhandensein kann aber nicht ausgeschlossen werden. In der Literatur wurden etwa 200 m südöstlich urnenfelderzeitliche und latènezeitliche Fundstellen kartiert, leider jedoch ohne Quellenangabe. Literatur: F. J. Becker u. H. J. Böhmelmann, Kartenbeilage in: 900 Jahre Klein-Winternheim (Klein-Winternheim 1999). Eine zurzeit laufende Ausgrabung einer sehr großen frühzeitlichen Siedlung liegt über 400 m weit östlich und es ist kaum vorstellbar, dass diese Siedlung bis hierin reichte. Genau dies sollte aber überprüft werden.

Falls bei Erdarbeiten archäologische Befunde angetroffen würden, müssten diese vor der Zerstörung von der Generaldirektion wissenschaftlich dokumentiert und ausgegraben werden, wobei das Verursacherprinzip gemäß § 21 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zum Tragen käme.

Der Generaldirektion ist der Beginn der Erdarbeiten vier Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen.

#### **Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist darauf hin, dass das anfallende Schmutzwasser der kommunalen Kläranlage zuzuführen ist. Voraussetzung ist, dass dieses Gebiet über die aktuelle Einleiterlaubnis der Kläranlage abgedeckt wird.

Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 60 Abs. 3 WHG oder gem. § 60 Abs. 4 WHG i. V. m. § 62 LWG – ab 8 m<sup>3</sup>/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, die der Beseitigung von gewerblichem Abwasser dienen, bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 59 WHG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Absatz 1 Nummer 3 WHG in Verbindung mit § 57 Absatz 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind. Die Freistellung von der Genehmigungsbedürftigkeit ist durch die zuständige Behörde gem. § 59 Absatz 2 WHG möglich.

#### **Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser**

Der ab Seite 20 beschriebene Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde mit dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ (AVUS) abgestimmt. Darüber hinaus sind folgende allgemeinen Hinweise zu beachten:

Das auf den Dach-, Hof- und Wegeflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und unter der Voraussetzung, dass Dritten keine Nachteile entstehen, möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone (z.B. Mulden) zu versickern. Die Beeinflussung von evtl. Altlasten ist hierbei auszuschließen. Die breitflächige Versickerung über flache Mulden kann als erlaubnisfrei angesehen werden.

Das Niederschlagswasser kann auch in Zisternen zur Nutzung gespeichert werden.

Für die gezielte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. tiefe Mulden und Becken, Rigolen, Schächte, etc) in das Grundwasser 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 ist der Erlaubnis Antrag bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz einzureichen.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen oder Rückhaltungen ist mindestens ein 20-jährlicher Bemessungsregen zu verwenden.

#### **Niederschlagswassernutzung / Brauchwasser**

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. 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.

### **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 Rheinhesen-Pfalzweist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitgestellt werden kann.

Diese Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 umfasst der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt. Der Netzdruck soll während einer möglichen Löschwasserentnahme am Hochpunkt des Versorgungsbereiches den im Regelwerk festgeschriebenen Mindestbetriebsdruck in Höhe von 1,5 bar nicht unterschreiten.

### **Ver-und Entsorgung - Umsetzung**

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß Vorgabe der Leitungsträger 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.

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.

### **Bestandsleitungen**

Östlich außerhalb des Plangebietes verlaufen im bestehenden Wirtschaftsweg eine Leitung der Deutschen Telekom sowie Mittelspannungs- und Fernwirkleitungen der EWR Netz GmbH.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Klein-Winternheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Dezember 2022

 2105 04 Be Entwurf/ba

## VERFAHRENSVERMERKE

### 1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2019 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 16. September 2021 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 07. September 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 15. Oktober 2021.

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 in der Zeit vom 11. Oktober 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 im Rathaus der Verbandsgemeinde. Gleichzeitig waren die im Internet einsehbar.

### 5. **Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 sowie § 3 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 31. Januar 2022 geprüft.

### 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 22. August 2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. Oktober 2022.

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

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25. August 2022 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 02. September 2022 bis einschließlich 04. Oktober 2022 aus.

**9. Prüfung der Anregungen:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 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 Klein-Winternheim den Bebauungsplan sowie die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO in seiner Sitzung am 14. Dezember 2022 als Satzung beschlossen.

**11. Ausfertigung:**

Die Ausfertigung ist bereits jeweils auf der Planzeichnung und den separaten Textlichen Festsetzungen mit wechselseitigem Hinweis erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

**12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am ..... durch Bekanntmachung im .....

.....  
Ortsbürgermeisterin Dienstsiegel