

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM BERG V‘

**EINSCHLIESSLICH ‚AM BERG III – 3. ÄNDERUNG‘
UND ‚AM BERG IV – 2. ÄNDERUNG‘**



Fassung zur Bekanntmachung, Juli 2021

-Planzeichnung-

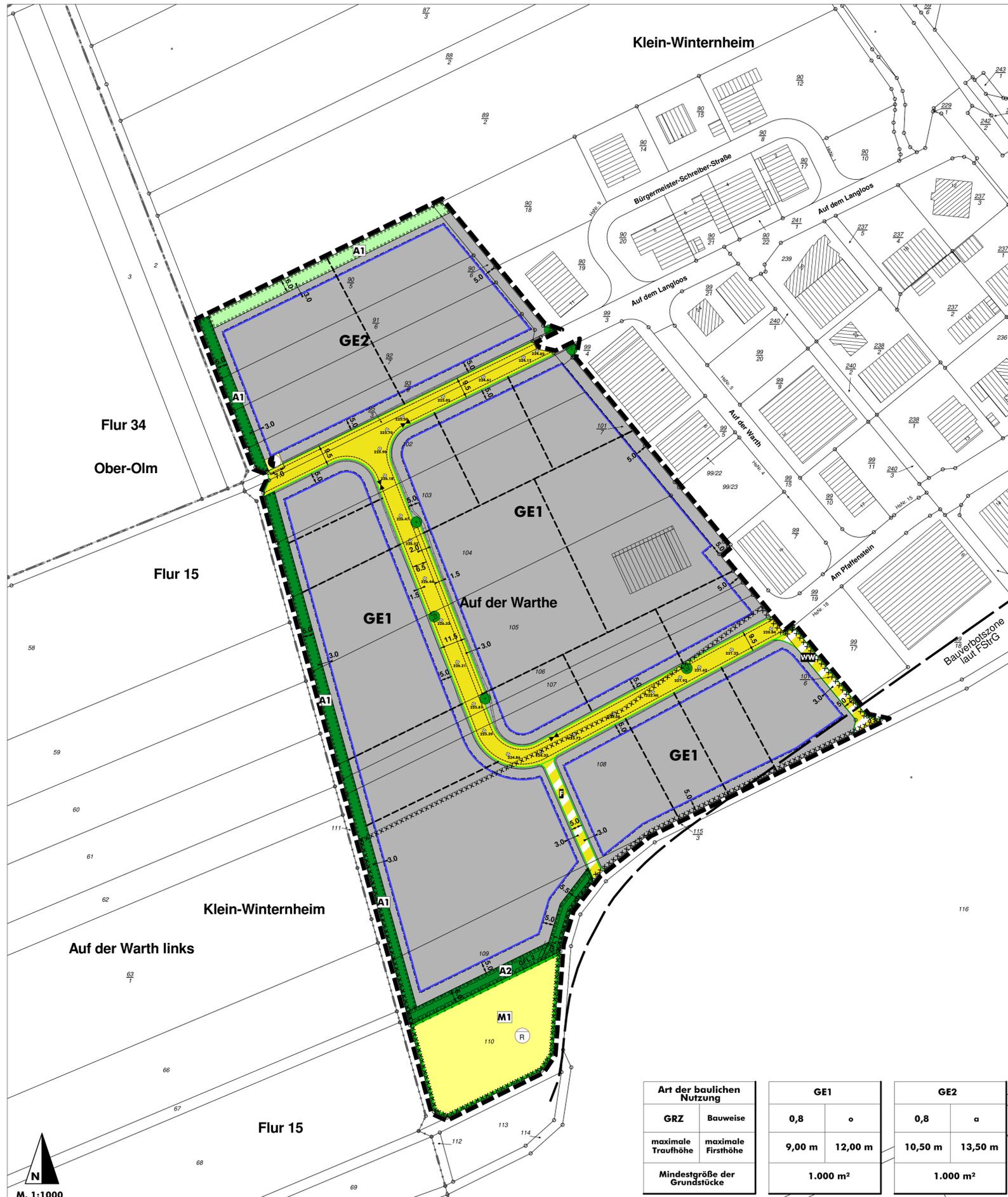
-Textliche Festsetzungen-

-Begründung mit Umweltbericht-

BEBAUUNGSPLAN 'AM BERG V'

EINSCHLIESSLICH 'AM BERG III - 3. ÄNDERUNG' UND 'AM BERG IV - 2. ÄNDERUNG'

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



Art der baulichen Nutzung		GE1		GE2	
GRZ	Bauweise	0,8	o	0,8	a
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe	9,00 m	12,00 m	10,50 m	13,50 m
Mindestgröße der Grundstücke		1.000 m ²		1.000 m ²	

LEGENDE

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) (siehe textliche Festsetzungen)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 9,00 m Traufhöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
 - 12,00 m Firsthöhe als Höchstmaß (Beispiel) (siehe textliche Festsetzungen)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen)
- Baugrenze mit überbaubarer Fläche
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg
 - Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- ⚡ Elektrizität
- Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Ⓡ Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - private Grünflächen
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - M1 Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzungen)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**
- GFL Umgrenzung der mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Zweckbestimmung
 - A1 Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung (siehe textliche Festsetzungen)
 - A2 Grasstreifen (siehe textliche Festsetzungen)
 - Anpflanzung: Baum (siehe textliche Festsetzungen)
- Sonstige Zeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 10,0 m Bemauung in Meter (Beispiel)
 - ⊕ Angabe der Höhenlage der geplanten Straße in Meter über Normalhöhennull (§ 9 Abs. 3 BauGB) (Beispiel)
 - ▶ Kennzeichnung der maßgeblichen Grundstücks-/Straßenseite zur Höhenbestimmung

II. KENNZEICHNUNGEN (§ 9 Abs. 5 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: nachgewiesenes Rutschgebiet

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- 40m Bauverbotszone gemäß Fernstraßengesetz (FStrG)

IV. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

- Gebäude und Grundstück gemäß Kataster
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- ⋯ geplante Straßenraumauflistung
- ▨ Straßenböschung

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33)).
- 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).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 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).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2021 (GVBl. S. 66).
- 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).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000, mit Legende und den Rechtsgrundlagen,
 - den separaten Textlichen Festsetzungen
 - und den Verfahrensvermerken.
- Die Begründung mit Umweltbericht ist beigefügt.

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus den separaten Textfestsetzungen und dieser Planzeichnung. Die Planzeichnung wird hiermit ausfertigt. Klein-Winternheim, den

Ortsbürgermeisterin

Dienststempel

BEBAUUNGSPLAN 'AM BERG V' EINSCHLIESSLICH 'AM BERG III - 3. ÄNDERUNG' UND 'AM BERG IV - 2. ÄNDERUNG' GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM



■ Phase.....	Fassung zur Bekanntmachung
■ Stand.....	Juli 2021
■ Maßstab.....	1:1.000
■ Plangröße.....	DIN A1 (831 x 594 mm)
■ Projektnummer.....	18-10-11
■ Bearbeiter.....	Petra Bachmann-Jacob

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



M. 1:1000

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM BERG V‘

EINSCHLIESSLICH ‚AM BERG III – 3. ÄNDERUNG‘ UND ‚AM BERG IV – 2. ÄNDERUNG‘

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

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

Klein-Winternheim, den

.....
Ortsbürgermeisterin

.....
Dienstsiegel

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	3
1.3 BAUWEISE	4
1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	4
1.5 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN.....	5
1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	5
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)	6
2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN.....	6
2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	8
4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN	11
5 ANHANG II: NIEDER-OLMER LISTE	13
6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ.....	14
6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH	14
6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ.....	17

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. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. zentrenrelevanter Einzelhandel nur als Verkaufsstellen zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf), sofern diese von dem ansässigen Betrieb am Standort Klein-Winternheim produziert, be- oder verarbeitet werden; es muss sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln, die darüber hinaus in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und der Nutzung flächenmäßig und in der Geschäftstätigkeit untergeordnet sind; die Verkaufsflächen dürfen hierbei maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche betragen, wobei hier zusätzlich eine Kapazitätsgrenze von 100 m² Verkaufsfläche gilt.

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten gemäß Nieder-Olmer Liste¹:
 - **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**

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

- **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
- **Elektrowaren**
Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör
- **Bücher und Schreibwaren**
Bücher, Fachzeitschriften, elektronische Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**
Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Bettwäsche
- **Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf**
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse
- **Hobby-, Sport und Freizeitartikel**
Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Wanderrucksäcke

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

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

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist

- die Höhenlage² der Straßenoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche,
- gemessen in der Mitte der Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.
- Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung abgebildeten Straßenhöhen zu ermitteln.

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

² Hinweis: vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straße.

Bestimmungen zur Traufhöhe³

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als

- das senkrecht auf der Wand der straßenseitigen Fassade⁴ gemessene Maß vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Schnittlinie der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Dachformen ohne Trauflinie wie Flachdächern wird bis zum oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika) gemessen.

Bestimmungen zur Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist

- senkrecht zu messen vom unteren Bezugspunkt
- bis zum oberen Bezugspunkt = Höhe der Oberkante des Firsts an der höchsten Stelle.

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

1.3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit 'a' bezeichnete abweichende Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesbauordnung zu errichten. Eine Längenbegrenzung besteht nicht.

1.4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.4.1 M1 - Regentrückhaltebecken

In dem als ‚M1‘ festgesetzten Bereich ist ein Regentrückhaltebecken anzulegen. Zur Abdichtung des Untergrundes ist eine Folie einzubauen. Das Becken ist mit Regiosaar, Produktionsraum 6⁵, Blumenwiese (2.500 m²) und feuchte Standorte (1.250 m²) einzusäen.

³ Hinweis: siehe hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Photovoltaikanlagen unter Punkt 2.1.3

⁴ Hinweis: siehe die voranstehende Definition der Bezugspunkte: Bei Eckgrundstücken ist diejenige Straßenseite maßgebend, die gemäß der Planzeichnung festgelegt ist.

⁵ Hinweis: Siehe hierzu auch die Festsetzungen unter Punkt 1.6.1, 1.6.2 und 1.6.2. Ursprungsgebiete und Produktionsräume orientieren sich in Definition und Abgrenzung an den 22 Herkunftsgebieten des Regiosaar- und Regiopflanzgutkonzeptes. Produktionsraum 6 (Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland) entspricht dem Ursprungsgebiet 9 (UG) / Herkunftsgebiet 9 (HK) - Südwestdeutsches Berg- und Hügelland.

Im Außenbereich des Regenrückhaltebeckens sind mindestens 10 Bäume und mindestens 272 Sträucher zu pflanzen.

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

1.4.2 Stellplätze für Pkw

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

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

1.5 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) und des Trägers der Wasserversorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

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

1.6 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

1.6.1 A1 - Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke als Gebietseingrünung

Mit der Maßgabe der Schaffung einer Gebietseingrünung und eines Sichtschutzes sind anteilig pro 100 m² dieser Fläche mindestens zwei Laubbäume 2. Ordnung und 40 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die übrigen Flächen sind mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) einzusäen.

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

1.6.2 A2 – Grasstreifen

Mit der Maßgabe des Schutzes der geplanten Leitungstrasse für einen Regenwasserkanal ist die Fläche mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut

(z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) einzusäen.⁶

1.6.3 Pflanzbestimmungen für private Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die gemäß der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) verbleiben, sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder alternativ drei Sträucher zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bestandenen Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

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

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden. Die Sträucher müssen eine Mindesthöhe von 150 cm aufweisen.

1.6.4 Begrünung von Parkplätzen

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

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

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

1.6.5 Straßenbäume

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sind Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 8 m abgewichen werden.

Für die Pflanzungen sind die Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang I zu verwenden. Bei Straßenbäume muss der Ansatz der Krone 2,5 - 3,0 m betragen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG RHEINLAND-PFALZ (LBAUO)

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND VON WERBEANLAGEN

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

2.1.1 Dachform

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

⁶ weitergehende Empfehlung: In Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) sollte geprüft werden, ob die Anpflanzung flachwurzelnder Sträucher möglich ist.

2.1.2 Dacheindeckung

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

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

2.1.3 Photovoltaikanlagen

Aufgeständerte Photovoltaikanlagen dürfen die Traufhöhe um maximal 3,00 m überschreiten.⁷

2.1.4 Werbeanlagen

Grundsätzliches

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Bestimmungen zu Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den höchsten Punkt der Gebäude nicht überschreiten.

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

Bestimmungen zu freistehenden Werbeanlagen

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 8 m, gemessen über dem tatsächlichen Gelände und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten. Eigenständige Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Sonstige Vorschriften

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

Zur freien Landschaft ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

2.2 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

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

2.2.1 Unbebaute Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

⁷ Hinweis: siehe hierzu auch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.2

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

2.2.2 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

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

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

3 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

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

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

2. Denkmalschutz

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

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

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

3. Schutz von Mutterboden

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

4. Zufahrten und Brandschutz
Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.
5. Pflanzabstände und Einfriedungen
Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Grenzabstände für Pflanzen' zu beachten.
Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz 'Einfriedungen' ist zu beachten.
6. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten
Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Jul. 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. Aug. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dez. 2018 (GVBl. S. 488), sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.
7. 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
8. 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
9. 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.

10. 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.

11. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

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

12. Löschwasser

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

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

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Klein-Winternheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2021

 1810 03 TF FzB/ba

4 ANHANG I - PFLANZENLISTE UND PFLANZQUALITÄTEN

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

Darüber hinaus sind auch weitere standortgerechte Arten als Laubgehölze zulässig.

Pflanzliste Nr. 1

Bäume zweiter Ordnung

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

Obstbaum-Hochstämme, Arten und Sorten nach Wahl

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

Hinweis:

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

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

Sträucher

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

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

Die Sträucher sind mindestens in der Qualität 3x verpflanzt, 3 bis 5 Triebe, 100-150 cm zu verwenden.

Hinweis:

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

Pflanzliste Nr. 2 – Regenrückhaltebecken

Bäume

Sorbus aria ‚Majestica‘ - Grünfilzige Mehlbeere
Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Strauch, 4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Ligustrum vulgare Liguster
Strauch, 6 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Rosa canina Hundsrose
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Strauch, 4 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn*
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

Prunus spinosa Schlehe
Strauch, 3 Triebe, ohne Ballen, 60-100 cm

5 ANHANG II: NIEDER-OLMER LISTE

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

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

ZVB= Zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt Nieder-Ölm)

VSL= Versorgungsstandort mit Lebensmittel (in den Ortsgemeinden)

BZF= Bestandsstandort mit zentralitätsbildender Funktion

6 ANHANG III: UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH UND DEM ARTENSCHUTZ

6.1 UMGANG MIT DEM LANDESPFLEGERISCHEN AUSGLEICH

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

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

Gemäß der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan ‚Am Berg V‘ wird eine Versiegelung von ca. 3,66 ha ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen verbleibt ein Eingriff von ca. 3,22 ha. Dieser Eingriff soll durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Ober-Olmer Wald und Maßnahmen im Aufforstungsblock Essenheim ausgeglichen werden. Es ist geplant, 2,41 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung im Ober-Olmer Wald und 0,81 ha über den Aufforstungsblock Essenheim zu kompensieren. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Im Ober-Olmer Wald sind die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den landeseigenen Grundstücken in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstücke Nr. 1/1 und 1/2 vorgesehen.



Luftaufnahme mit Abgrenzung der Parzellen, innerhalb der die Ausgleichsmaßnahmen liegen
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

Die für den Ausgleich heranzuziehenden Teilflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 3,44 ha. Als Waldökokonto anerkannt und eingebucht sind 2,41 ha (Verrechnungsfaktor für 1 ha = 0,7 ha). Dabei handelt es sich um Flächen verschiedener Standorte.

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag⁸ zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz).

Gemäß den Ausführungen des Vertrages ist das landespflegerische Ziel die „Mittelwaldbewirtschaftung“ im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz im Ober-Olmer Wald bei Mainz. Neben der Wiederaufnahme der historischen Waldform „Mittenwald“ sind dies der dauerhafte Erhalt von von Alteichenbeständen und der Prozessschutz, eine ungesteuerte Naturwaldentwicklung. Derzeit besteht dieser Wald überwiegend aus Niederwald entstanden aus ursprünglichen Hochwäldern. Die Baumartenzusammensetzung besteht derzeit überwiegend aus Eiche, Buche und Birke sowie weiteren Baumarten. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die Maßnahmen die zum Teil bereits umgesetzt sind, weiter bis 2027 durchzuführen und die Flächen anschließend zu erhalten beziehungsweise gegebenenfalls zu bewirtschaften.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke⁹ mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon soll auf den Parzellen 63 (0,32 ha) und 65 (0,49 ha) eine Teilfläche von gesamt 0,81 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommenden Flächen können als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.

⁸ Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 05. Nov. 2020

⁹ Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt durch einen Vertrag¹⁰ zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim 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.

6.2 UMGANG MIT DEM ARTENSCHUTZ

Gemäß den gutachterlichen Ausführungen ist die Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der unter Punkt I im Gutachten¹¹ genannten Empfehlungen aller Voraussetzungen nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.

Gefahrlose und stark rückläufige Arten sollten, auch wenn sie aufgrund der Legal Ausnahme 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 dem Punkt I des Gutachtens werden für diese Arten getroffen:

- Im Falle von Baumaßnahmen auf den Flurstücken des Gartenbaubetriebes ist das Abtragen der gelagerten Materialien während der Aktivitätszeiten der Zauneidechsen (April bis Oktober) in Anwesenheit eines qualifizierten Reptilienspezialisten / einer qualifizierten Reptilienspezialistin durchzuführen, um eventuell vorkommende Reptilien möglichst zu fangen und in Sicherheit zu bringen. Ggf. Sicherung der Baubereiche gegen Wiedereinwanderung gemäß Vorgaben der Umweltfachbegleitung.
- Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen Oktober und 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.

¹⁰ Vertrag zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Land Rheinland-Pfalz - Landesforsten Rheinland-Pfalz - vom 05. Nov. 2020

¹¹ viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg V‘, Weiler, 11. Februar 2020

Darüber hinaus wird empfohlen, die Beleuchtung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes möglichst insektenfreundlich anzulegen. Hierzu sollen Außenbeleuchtungen in rundum abgedichteter, nach unten gerichteter und nach oben abgeschirmter Bauweise erfolgen. Als Leuchtmittel sind LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe zu verwenden.

GEMEINDE KLEIN-WINTERNHEIM

BEBAUUNGSPLAN ‚AM BERG V‘

EINSCHLIESSLICH ‚AM BERG III – 3. ÄNDERUNG‘ UND ‚AM BERG IV – 2. ÄNDERUNG‘

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
2	ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	2
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	LAGE DES PLANGEBIETES	3
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE.....	3
4.2	PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG.....	5
5.1	GRUNDSÄTZLICHES	5
5.2	NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR	5
5.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG	7
5.4	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	7
5.5	FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG	9
5.6	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	10
6	UMWELTBERICHT.....	27
6.1	EINLEITUNG.....	27
6.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
6.3	ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	50
6.4	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	58
7	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	62
8	HINWEISE ZUR REALISIERUNG	63
8.1	ZUR BEACHTUNG BEI DER BAUPLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG.....	63
8.2	WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG	68

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2015 die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Am Berg V‘ einschließlich ‚Am Berg III – 3. Änderung‘ und ‚Am Berg IV – 2. Änderung‘ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet liegt im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim. Der räumliche Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 5,73 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ nach Westen hin zu erweitern. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe. Ein bestehender Garten- und Landschaftsbaubetrieb soll mit einbezogen werden.

Im Nordosten des Plangebietes werden kleine Teile der Bebauungspläne ‚Am Berg III‘ und ‚Am Berg IV‘ überplant. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Am Berg III‘ handelt es sich um ca. 45 m² der Parzelle 99/3. Diese kleine Teilfläche war als Wirtschaftsweg festgesetzt. Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird dieser nicht mehr benötigt. Die Parzelle 90/6 im äußersten Nord-Osten des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Am Berg IV‘. Sie war ebenfalls als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird das für die geplanten Baumaßnahmen erforderliche Planungsrecht geschaffen.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sind für den Bereich des Plangebietes ‚Am Berg V‘ gewerbliche Bauflächen (Planung und Bestand) dargestellt. Der südliche Teil ist darüber hinaus mit der Darstellung eines nachgewiesenen Rutschgebietes überlagert.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und teilweise im Süden von einer linearen Ortsrandeingrünung umgeben. Im Norden liegt eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung. Am westlichen Gebietsrand und mittig verlaufen lineare Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, konkret eine Leitstruktur im Agrarraum, sowie eine unterirdische Hauptwasserleitung. Südlich des Plangebietes verläuft ein Biotopverbund Hangkante.

Eine Richtfunkstrecke überquert den südlichen Teil des Plangebiets in Ost-West-Richtung.

Da dieser Bebauungsplan durchgängig ‚Gewerbegebiet‘ ausweist und auch die entsprechenden Eingrünungen aufgreift, ist die verbindliche Bauleitplanung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die weiteren Darstellungen sind in der Bebauungsplanung zu beachten.



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

4 LAGE DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND TOPOGRAFIE



Das Plangebiet befindet im äußersten Norden der Gemeinde Klein-Winternheim. Die Fläche liegt abseits vom eigentlichen Siedlungsgefüge, nördlich der Autobahn A 63.

Unmittelbar östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ an. Nördlich und westlich schließt freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an, im Süden liegt die Autobahnanschlussstelle Klein-Winternheim.

Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/,
(Stand: Juli 2018)

Der Standort des Plangebietes ist aufgrund der guten Erreichbarkeit und der unmittelbaren Nähe zur A 63 als günstig zu beschreiben. Die Gewerbeflächen verfügen über einen eigenen Autobahnanschluss, ohne Ortsdurchfahrt. Die interne Anbindung erfolgt über die bestehenden Straßen im Gewerbegebiet.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin leicht ab.

4.2 PLANUNGSRECHTLICHE UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist zu einem großen Teil unbebaut. Es wird durch große Ackerflächen geprägt. Im zentralen Bereich liegt ein gewerblich genutzter Gartenbaubetrieb mit befestigten Lagerflächen, Zufahrts- und Hofflächen sowie Grünflächen mit Einzelgehölzen.

Im nördlichen Teil quert ein Wirtschaftsweg das Plangebiet und geht im Osten in die Straße ‚Auf dem Langloos‘ über. Am Ostrand verläuft ebenfalls ein Wirtschaftsweg.

Eine Übersicht der beschriebenen Nutzungen ergibt sich aus der nachstehenden Luftbildaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Quelle Kartengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Rheinland-Pfalz, Luftbild (2018), ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNG

5.1 GRUNDSÄTZLICHES

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ nach Westen hin zu erweitern. Ziel ist die Schaffung eines Angebots für Gewerbebetriebe unterschiedlicher Größe. Insbesondere im Norden des Plangebietes sollen Flächen für Betriebe bereitgestellt werden, die größere Bauformen benötigen. Ein bestehender Garten- und Landschaftsbetrieb soll mit einbezogen werden.

Inhalte des Bebauungsplans sind hauptsächlich die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen mit Rahmensetzungen zur Nutzung und zur Höhe, einer Erschließungsstraße, Eingrünungsvorschriften sowie flankierende Bestimmungen zur Gestaltung.

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

5.2 NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSSTRUKTUR

Art der baulichen Nutzung

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

Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig. Diese Einschränkung verfolgt das Ziel, für gewerbliche Nutzungen entsprechende Flächen vorzuhalten, aber auch keine Nutzungen zuzulassen, die zusätzliche Verkehrsströme in das Gebiet ziehen.

Weiterhin werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen. Die in den Textfestsetzungen ausgeschlossenen Sortimente sind Bestandteil der sog. ‚Nieder-Olmer Liste‘, die im Rahmen des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Nieder-Olm erarbeitet wurde. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind ‚die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung‘ bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Rahmen der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan 2025 wurden die konzeptionellen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes in den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm übernommen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt. Hiernach soll in Bebauungsplänen die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in den Gebietsarten ‚Gewerbegebiet‘ und ‚Mischgebiet‘, ausgeschlossen werden. Dem wird mit den getroffenen Regelungen gefolgt.

Eine Besonderheit ergibt sich, wenn Firmen eigene Produkte verkaufen wollen, die aber zentrenrelevant sind. Das soll in einem bestimmten Rahmen als angemessene Standortnutzung möglich sein. Deshalb wird mit den vorliegenden Festsetzungen zentrenrelevanter Einzelhandel für diesen Fall für ausnahmsweise zulässig erklärt - jedoch ausschließlich als Verkaufsstellen zum Verkauf von betriebseigenen Produkten (Werksverkauf). Für den Werksverkauf ist maßgeblich, dass es sich um unselbstständige Verkaufsstätten handeln muss und diese dem vorhandenen Betrieb zu- und untergeordnet sein müssen. Insbesondere vor diesem Hintergrund dürfen die Verkaufsflächen maximal 10 % der realisierten Bruttogeschossfläche betragen. Zusätzlich wird eine Kappungsgrenze von 100 m² festgeschrieben. Bei sehr großen Firmen soll mit der Grenze sichergestellt werden,

dass die zentrenrelevanten Sortimente nicht eine Größenordnung annehmen, die zu Konflikten führen könnte. Hinzu kommt der einschränkende Bezug auf eine Erzeugung bzw. die Be- oder Verarbeitung am Standort Klein-Winternheim.

Auch die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden hier als unzulässig festgesetzt. Diese Nutzung ist in der geplanten Gewerbegebietserweiterung nicht gewollt. Die vorgenannte Nutzung ist eher publikumsorientiert, was hinsichtlich der abseitigen Lage der gewerblichen Erweiterungsflächen weniger verträglich anzusehen ist.

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

Auf die Zulässigkeit von Betriebswohnungen wird verzichtet. Aufgrund der extrem hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen innerhalb der Ortsgemeinde einerseits und der begrenzten Zahl der zur Verfügung stehenden Flächen andererseits, möchte die Ortsgemeinde in diesem Plangebiet ausschließlich Gewerbe ansiedeln und keine Betriebswohnungen ermöglichen. Zudem stellt ihre, wenn auch sehr begrenzte, Schutzwürdigkeit immer wieder ein Problem für den Betrieb von Gewerbegebieten dar.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Höhenfestsetzung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen und deren Höhenlage geregelt. Im Teilgebiet GE 1 ist eine Traufhöhe von 9,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m vorgesehen. Die getroffenen Vorgaben orientieren sich an den benachbarten Bebauungsplänen ‚Am Berg I – IV‘. Im Norden des Plangebietes (GE 2) soll die Errichtung auch hallenartiger Gebäudekomplexe möglich sein. Für diese Vorhaben wird eine maximale Traufhöhe von 10,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m als funktional notwendig erachtet. Zur Vollziehbarkeit der festgesetzten Gebäudehöhe wird eine zugehörige Messvorschrift vorgegeben. Als unterer Bezugspunkt für diese Festsetzung soll die jeweils maßgebende Straßenverkehrsfläche herangezogen werden. Da im Plangebiet noch keine bestehenden Straßen vorhanden sind, wird sich in den Textfestsetzungen auf die geplanten Straßenhöhen¹ bezogen, die auch in der Planzeichnung eingetragen sind. Die Straßenhöhen werden hierbei nicht für jedes Grundstück eingetragen, können aber durch Interpolation der benachbarten Höhenpunkte ermittelt werden.

Die festgesetzte Bauhöhe darf zur Sicherung der Funktionsfähigkeit zulässiger Nutzungen durch betrieblich erforderliche technische Aufbauten wie z.B. Abluftanlagen sowie Photovoltaikanlagen ausnahmsweise überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen lediglich einen untergeordneten Teil der Grundfläche des Gebäudes ausmachen.

¹ vgl. hierzu in der Planzeichnung eingetragene Höhen der geplanten Straßen.

Hiermit möchte man den Belangen gewerblicher Firmen Rechnung tragen, die solche Anlagen verschiedentlich für ihren Betrieb benötigen.

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

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im überwiegenden Teil des Plangebietes (GE 1) in Anlehnung an die umgebenden Bebauungspläne Am Berg I – IV als offene Bauweise festgesetzt. Demnach darf die maximale Länge 50 m nicht überschreiten. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit der Regelung werden die in heutigen Gewerbegebieten üblichen Gestaltungsspielräume für den gewerblichen Maßstab ermöglicht. Negative Auswirkungen sind auf Grund der Maßstäblichkeit der umgebenden gewerblichen Gebäude nicht zu erwarten.

Für das Teilgebiet GE 2 wird eine abweichende Bauweise bestimmt. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der zulässigen Gebäude ist jedoch nicht begrenzt, um auch größere Längen als 50 m zuzulassen. Mit dieser Regelung sollen in diesem nördlichen Teil des Plangebietes auch Ansiedlungen für Betriebe ermöglicht werden, die größere Bauformen benötigen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Lage der Baugrenzen festgelegt. Die Baufenster werden im Plangebiet bewusst großflächig abgegrenzt, um so den Nutzern einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Im äußersten Südosten des Geltungsbereiches wurde bei der Abgrenzung der überbaubaren Fläche die 40 m-Bauverbotszone zur Autobahn A 63 nach Fernstraßengesetz berücksichtigt. Unter Beachtung der sonstigen Festsetzungen ist hier eine freie Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück möglich.

5.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBYBAUORDNUNG

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

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

5.4 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Verkehrliche Erschließung

Anbindung und Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt sehr günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Über die Kreisstraße K 51 und die Landesstraße L 401 ist es unmittelbar an die Autobahn A 63 Mainz-Kaiserslautern angebunden.

Aufgrund der Lage an der unmittelbar angrenzenden Autobahn A 63 mit Autobahnauf- und -abfahrt liegen Teile des Bebauungsplanes innerhalb der 40 m-Bauverbotszone nach Fernstraßengesetz. Die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Die äußere Verkehrsanbindung der geplanten Gewerbegebietserweiterung kann unmittelbar über die beiden im Osten tangierenden Straßen ‚Auf dem Langloos‘ und ‚Am Pfaffenstein‘ erfolgen. Die Erschließung des Gebietes selbst erfolgt in Form einer Ringerschließung, die an die beiden Anbindungspunkte anknüpft.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Das künftige Gewerbegebiet wird im nördlichen Teil von einem Wirtschaftsweg in Ost-West-Richtung durchquert, der im Osten in die Straße ‚Auf dem Langloos‘ übergeht. Am Ostrand verläuft ebenfalls ein Wirtschaftsweg.

Der östliche Weg wird künftig nicht mehr für den landwirtschaftlichen Verkehr benötigt. Er wird überplant und den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Der südliche Abschnitt wird in der Planung berücksichtigt.

Der Zugang zu den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen bleibt erhalten. Die Zufahrt erfolgt von der Straße ‚Auf dem Langloos‘ kommen über die neue Erschließungsstraße, die bis an den westlichen Plangebietsrand weitergeführt wird.

Im Westen und Süden verlaufende Wirtschaftswege bleiben von der Planung unberührt. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Entwässerung

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Entsorgung des Schmutzwassers sowie der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu klären.

Gemäß Aussage der Entwässerungsplaner² soll die Entwässerung, wie bei dem östlich angrenzenden Gebiet, im klassischen Trennsystem erfolgen.

Zur Erschließung des Plangebietes wird ein Straßenring zwischen den Straßen ‚Auf dem Langloos‘ und ‚Am Pfaffenstein‘ geschlossen. In diesem sollen auch die Kanäle verlegt werden. Sie sollen im Nordosten des Plangebietes im Bereich des Anschlusses an der Straße ‚Auf dem Langloos‘ beginnen und in Richtung Süden dem Straßenverlauf folgen. Im Südosten, im Bereich des Anschlusses an der Straße ‚Am Pfaffenstein‘ sollen ebenfalls Kanäle beginnen und nach Westen verlegt werden. Vom südwestlichen Bereich des Straßenverlaufs sollen Kanäle in Richtung Süden verlegt werden, die die Autobahn A 63 kreuzen und an den Bestand an der L 401 angeschlossen werden.³

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll in Richtung Süden, unter der Autobahn A 63 hindurch, an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der L 401 angeschlossen werden.⁴

² vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz, Gewerbegebiet ‚Am Berg V‘ in Klein-Winternheim, vom 11. Dezember 2019 bei der SGD Süd in Mainz

³ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 1

⁴ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 2

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll, wie auch das Schmutzwasser, in Richtung Süden abgeleitet werden und ebenfalls die Autobahn A 63 kreuzen. Der geplante Regenwasserkanal soll in der L 401 an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, der im weiteren Verlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen ist und zum Regenüberlaufbecken Kein-Winternheim verläuft.⁵

Regenrückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht ungedrosselt in das vorhandene Kanalnetz abgeleitet werden. Es wird über ein Rückhalteerdbecken im Südwesten des Plangebietes zwischengespeichert und dann gedrosselt in das Kanalnetz eingeleitet. Die Drosselwassermenge des geplanten Rückhaltebeckens soll über den geplanten Regenwasserkanal Richtung Süden bis zu dem vorhandenen Regenwasserkanal an der L 401 abgeleitet werden.⁶

Eine potenzielle Gebietserweiterung nach Westen ist bei der Bemessung des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Kanäle im Plangebiet ‚Am Berg V‘ nicht zu berücksichtigen. Hier wären separate Rückhaltemaßnahmen erforderlich.⁷

Die Grundstücke nördlich der oberen Erschließungsstraße bzw. des Wirtschaftsweges fallen nach Norden hin ab, daher gestaltet sich deren Entwässerung schwierig, ist aber grundsätzlich möglich.⁸

Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens soll in den südlich des Beckens liegenden Wirtschaftsweg und die Mulde seitlich der A 63 erfolgen.⁹

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bebauungsplan werden nördlich des Regenrückhaltebeckens im Bereich der öffentlichen Grünfläche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) und des Trägers der Wasserversorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen. Diese Flächen dienen der Unterbringung der geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie einer geplanten Wasserleitung.

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) zugunsten des Trägers der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) und des Trägers der Wasserversorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

Gemäß Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Trägers der Wasserentsorgung (Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH) ausgewiesen.

5.5 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgaben der grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Ausbildung und Sicherung einer Gebietsrandbegrünung des Gewerbegebietes mit Schaffung eines Übergangs zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft sowie die innere Durchgrünung des Gebietes selbst.

⁵ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 2

⁶ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 3

⁷ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 3

⁸ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 3

⁹ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 4

Zu einer Durchgrünung des Gebietes tragen die Vorgaben zur Bepflanzung der nicht versiegelbaren Flächen bei. Die vorgeschriebene Dichte von einer Baumpflanzung je 300 m² bzw. von drei Sträuchern auf dieser Fläche lässt einen spürbaren Beitrag erwarten.¹⁰ Im Plangebiet wird darüber hinaus die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer und für betriebliche Zwecke genutzter Freiflächen vorgeschrieben. Ebenso wird die Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum vorgegeben. Mit diesen Festsetzungen soll insbesondere eine innergebietliche Durchgrünung gewährleistet werden.

Die Gebietsrandeingrünung im Norden des Plangebietes ist aus praktischen Gründen den privaten Grundstücken zugeschlagen.

Weiterhin ist eine Begrünung von Stellplätzen mit standortgerechten Bäumen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen vorgesehen. Damit wird negativen Auswirkungen für das Kleinklima und den Boden entgegengewirkt. Daneben wird damit auch ein Beitrag zur Gestaltung der Freibereiche geleistet.

Die Anlage des festgesetzten Regenrückhaltebeckens in naturnaher Ausbildung mit einer Rasenmischung für feuchte Standorte bewirkt im Gegensatz zu rein ingenieurtechnischen Bauwerken positive Effekte insbesondere für den Wasserhaushalt und für die Umweltgüter Boden und Klima.

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

5.6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Bilanzierung und Ergebnisübersichten

Durch Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens im Plangebiet entstehen Eingriffe und Risiken für Umwelt, Natur und Landschaft, die durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren bzw. auszugleichen sind. Eingriffe sind vor allem durch die Versiegelung von Bodenflächen zu erwarten.

Der Ausgangszustand stellt sich auf der Grundlage der landespflegerischen Bestandkartierung mit Stand Juli 2019 im Plangebiet folgendermaßen dar:¹¹

¹⁰ Hinweis: Über die getroffenen Festsetzungen hinaus sollte im Zuge der Bauausführung auf eine Begrünung der Flachdächer und größerer Außenwandflächen sowie die Nutzung von Dachflächen als Standort für Photovoltaikmodule geachtet werden.

¹¹ vgl. hierzu den Plan ‚Biotop- und Nutzungstypen‘ des Büros viriditas

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Gebäude	590	590
Asphalt / Beton / Pflasterfläche / Lagerfläche versiegelt	5.440	5.440
Schotterfläche	2.600	1.300
Ruderales Wiese / Pionierflur / Grasweg / Baustelle	907	
Scherrasen	4.464	
Ackerfläche	42.031	
Zierbeete	975	
Teich	298	
Gesamt	57.305	7.330

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

Flächentyp	Fläche in m ²	davon versiegelt in m ²
Verkehrsflächen und überbaubare Flächen*	42.195	42.195
nicht überbaubare Flächen	9.320	
Grünflächen	2.900	
Rückhaltebecken (Anteil Folienabdichtung)	1.760	1.760
Retentionsfläche (Restflächen ohne Unter- grundabdichtung)	1.130	
Gesamt	57.305	43.955

* bei einer GRZ von 0,8

Die Mehrversiegelung, die durch die Planung ermöglicht wird, beträgt $43.955 \text{ m}^2 - 7.330 \text{ m}^2 = 36.625 \text{ m}^2$ (3,66 ha).

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

- AB = Arten und Biotope
- B = Boden
- K = Klima
- W = Wasser
- EL = Erholung/Landschaftsbild

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

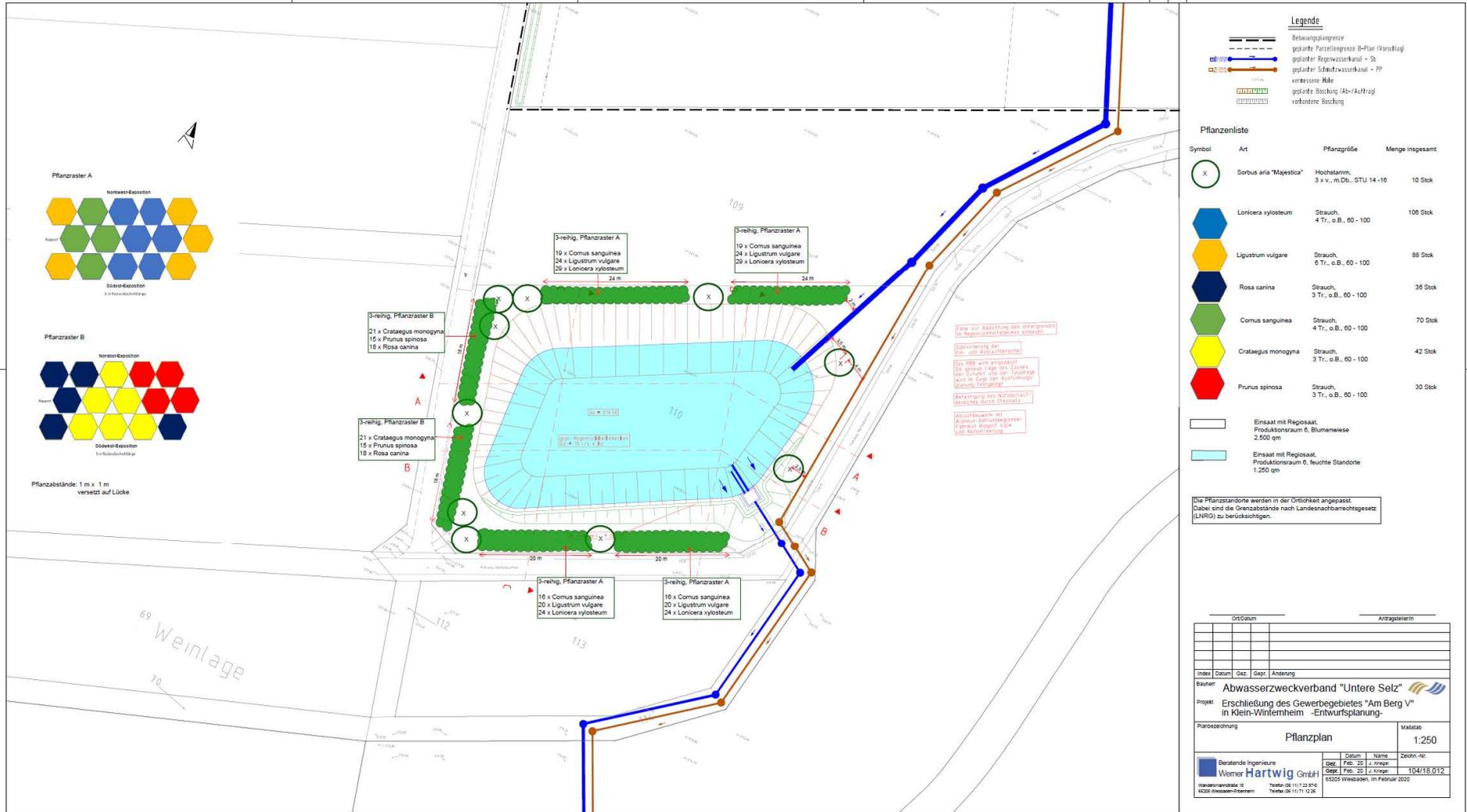


Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg V, 11.02.2020, Weiler

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
B	ermittelte Versiegelung im Plangebiet damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen	ca. 3,66 ha (inkl. Folienabdichtung RRB)		<p>Vermeidungsmaßnahme: Erhalt der Bodenfunktionen im Plangebiet im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb von Randeingrünungen).</p> <p>Bodenverbesserung durch die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen: 1 B. oder 3 Str. je 300 m² (=31 B. oder 93 Str.; 35 m² Kronenfl. je B. bzw. je 3 Str.)</p> <p>Bodenverbesserung durch die Anlage von randlichen Eingrünungen auf öffentlichen Grünflächen</p> <p>Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen</p> <p>Bodenverbesserung durch die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens</p> <p><u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u></p> <p>Verringerung der Bodennutzungsintensität im Rahmen von Aufforstungsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch weitgehende Bodenruhe in den Waldparzellen (Flurstücke 63 und 65, Flur 13, Gemarkung Essenheim und Flurstücke 1/1 und 1/2, Flur 27 Gemarkung Ober-Olm)</p>	<p>0,94ha</p> <p>0,10 ha</p> <p>0,28 ha</p> <p>unbek.</p> <p>ca. 0,06 ha</p> <p>(3,66 – 0,10 - 0,28 – 0,06=)</p> <p>3,22 ha</p>
W	Erhöhung des Oberflächenabflusses aufgrund der Versiegelung für Gebäude, Hofflächen, Stellplatzflächen und Nebenanlagen Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung	ca. 3,48 ha		<p>Anlage von Kfz-Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen</p> <p>Rückhaltung des Niederschlagswassers einem Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Ableitung über die Kanalisation in den nächsten Vorfluter</p>	<p>unbek.</p> <p>ca. 0,18 ha,</p>

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
				<p><u>Notwendigkeit externer Maßnahmen:</u></p> <p>Verbesserung der Grundwasserneubildung durch die Aufforstung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch Altholzentwicklung in den Waldparzellen (Flurstücke 63 und 65, Flur 13, Gemarkung Essenheim und Flurstücke 1/1 und 1/2, Flur 27 Gemarkung Ober-Olm) durch die Erhöhung der Durchwurzelungsintensität.</p>	ca. 3,22 ha
AB	<p>Laut Bebauungsplan möglicher Verlust von unterschiedlichen Biotoptypen; damit verbunden ist die Verdrängung und der Verlust von Lebensraumfunktionen für Tierarten der Gehölze und des Offenlands:</p> <p>Ackerflächen: 42.031 m² Ruderale Wiesen/Pionierfluren/: 853 m² Scherrasen: 4.464 m² Zierbeete: 975 m² Folienteich, teilweise mit Feuchvegetation: 298 m² Flächen mit Schotterbelag: 2.600 m² 2 standorttypische Laubbäume 2 Obstbaum-Hochstämme 10 standortfremde Laubbäume 8 Ziergehölz-Laubbäume 7 standortfremde Nadelbäume 1 Strauch (Ziergehölz)</p>	ca. 4,87 ha, 29 Bäume, 1 Zierstrauch		<p>Randeingrünung des GE-Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern</p> <p>Begrünung der Stellplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze)</p> <p>Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb von Randeingrünungen mit Bäumen und Sträuchern (1 Baum oder 3 Sträucher je 300 m²)</p> <p>Pflanzung von Straßenbäumen</p> <p>Pflanzungen im Bereich des Rückhaltebeckens</p> <p>Externe Maßnahmen:</p> <p>Erhöhung der Biodiversität im Rahmen von Aufforstungsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie durch Altholzentwicklung, Mittelwaldbewirtschaftung und Prozessschutz in den Waldparzellen (Flurstücke 63 und 65, Flur 13, Gemarkung Essenheim und Flurstücke 1/1 und 1/2, Flur 27 Gemarkung Ober-Olm).</p>	<p>ca. 0,28 ha</p> <p>unbek.</p> <p>ca. 0,94 ha = 31 Bäume bzw. 93 Str.</p> <p>6 Bäume</p> <p>ca. 0.06 ha</p> <p>3,22 ha</p>

KONFLIKT/AUSWIRKUNG			LANDESPFLERISCHE MASSNAHMEN		
betreffenes Landschaftspotenzial lfd. Nr.	Art des Konfliktes/ Art der Auswirkung	betreffene Fläche/ Länge/ Anzahl	Maßn.- Nr.	Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textlichen Festsetzungen)	Umfang nach Fläche/ Länge/ Anzahl
K	Verlust von klimatisch ausgleichend wirkenden Flächen (Kaltluftherzeugung) mit mittlerer Bedeutung	ca. 4,87 ha		Randeingrünung des GE-Gebiets mit heimischen Bäumen und Sträuchern Begrünung der Stellplatzflächen (1 Baum je 5 Stellplätze) Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche außerhalb von Randeingrünungen mit Bäumen und Sträuchern (1 Baum oder 3 Sträucher je 300 m ²) Pflanzung von Straßenbäumen Pflanzungen am Regenrückhaltebacken Regenrückhaltebecken als temporäres Gewässer mit feuchteausgleichender Wirkung Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	ca. 0,28 ha unbek. ca. 0,94 ha = 31 Bäume bzw. 93 Str. 6 Bäume ca. 0,06 ha ca. 0,18 ha
EL	Verlust von ungegliederten Landwirtschaftsflächen, eines parkartig gestalteten Bereichs sowie von Laub- und Nadelbäumen	ca. 4,87 ha		(siehe Maßnahmen zu AB) Externe Maßnahmen sind nicht erforderlich	(siehe AB)



Beratende Ingenieure Werner Hartwig GmbH: Pflanzplan zum Regenrückhaltebecken, Februar 2020, Wiesbaden

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensation schlägt der Grünordnungsplan, unter Würdigung der konkret verfügbaren Möglichkeiten, die Durchführung landschaftspflegerischer Maßnahmen im Wald vor. Im Bezirk des Forstamts Rheinhessen existieren Ökokontoflächen, von denen die erforderlichen Flächen abgebucht werden können.

Es handelt sich zum einen um Maßnahmen mit dem landespflegerischen Ziel der ‚Mittelwaldbewirtschaftung‘ im Staatswald des Landes Rheinland-Pfalz im Ober-Olmer Wald und zum anderen um Teile des Aufforstungsblocks Essenheim. Es ist geplant, 2,41 ha über die Mittelwaldbewirtschaftung im Ober-Olmer Wald und 0,81 ha über den Aufforstungsblock Essenheim zu kompensieren. Der Ausgleich ist damit vollständig erbracht.

Im Ober-Olmer Wald sind die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen auf den landeseigenen Grundstücken in der Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstücke Nr. 1/1 und 1/2 vorgesehen.

Die für den Ausgleich heranzuziehenden Teilflächen haben eine Größe von insgesamt ca. 3,44 ha. Als Waldökokonto anerkannt und eingebucht sind 2,41 ha (Verrechnungsfaktor für 1 ha = 0,7 ha). Dabei handelt es sich um Flächen verschiedener Standorte.

Der Aufforstungsblock Essenheim umfasst in der Gemarkung Essenheim, Flur 13, 87 landeseigene Flurstücke¹² mit einer Gesamtgröße von rund 31 ha. Hiervon soll auf den Parzellen 63 (0,32 ha) und 65 (0,49 ha) eine Teilfläche von gesamt 0,81 ha für den erforderlichen externen landespflegerischen Ausgleich in Anspruch genommen werden. Die infrage kommenden Flächen können als Ausgleichsfläche im Ökopool der Kreisverwaltung Mainz-Bingen im Verhältnis 1:1 anerkannt werden.

Die rechtliche Sicherung der Flächen und der Umsetzung der voranstehenden forstlichen Maßnahmen erfolgt durch zwei städtebauliche Verträge zwischen der Ortsgemeinde Klein-Winternheim und dem Forstamt Rheinhessen (Land Rheinland-Pfalz – Landesforsten Rheinland-Pfalz). Die Verträge werden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Artenschutz

Aus der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung zum Flächennutzungsplan 2025 ist für das Plangebiet bekannt, dass es sich um eine Fläche mit mittlerem bis hohem artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial handelt. Feldhamstervorkommen sind nicht auszuschließen.

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung¹³ des Vorhabens veranlasst, um zu beurteilen, ob durch die Anlage des Neubaugebietes ggf. eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange hervorgerufen werden kann.

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

¹² Flurstücke Nr. 53-84, 86/1, 87-100, 163-167, 169/1, 171, 172/1, 174-178, 180, 182-207

¹³ viriditas – Dipl.-Biol. Thomas Merz: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg V‘, Weiler, 11. Februar 2020

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

Die eigentliche Artenschutzrechtliche Prüfung gliedert sich in zwei Phasen. Zuerst erfolgt die Relevanzprüfung¹⁴, in der die Arten herausgefiltert werden (Abschichtung), für die eine Betroffenheit durch den Bebauungsplan mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Diese Arten müssen nicht weiter untersucht werden. Das Ergebnis dieser Prüfung, ist der Anlage I zum Gutachten zu entnehmen.

Im Anschluss erfolgte eine vertiefende Artenschutzrechtliche Vorprüfung. Von den für die Relevanzprüfung ermittelten 175 Arten werden 99 gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten der vertiefenden Prüfung unterzogen. Für 71 dieser Arten bietet das Plangebiet keine ausreichenden Existenzvoraussetzungen, so dass deren Vorkommen im Plangebiet auch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Es verbleiben damit 28 potenziell im Plangebiet vorkommende streng bzw. europarechtlich geschützte Arten. Es handelt sich um Säugetiere, Reptilien und Vögel.¹⁵

Fledermäuse sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, da es aufgrund der vorhandenen Struktur des Plangebiet keine Quartiere für Fledermäuse gibt. Eine Ausnahme ist das Gebäude des Gartenbaubetriebes, das jedoch keiner Änderung unterliegt. Das Gebiet wird wahrscheinlich lediglich als Jagdhabitat genutzt ohne direkten Bezug zum Boden. Da durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere beeinträchtigt werden, besteht keine Betroffenheit der Art gemäß § 44 BNatSchG.¹⁶

Das Vorkommen von Fledermäusen, Höhlenbrütern (z.B. Grünspecht) oder Gartenschläfern ist aufgrund fehlender flächenhafter Gehölzbestände und der Vitalität vorhandener Einzelgehölze ausschließlich auf den temporären Aufenthalt zum Nahrungserwerb oder zur Rast beschränkt.¹⁷

Ein Vorkommen der streng geschützten Haselmaus kann aufgrund des fehlenden Gehölzanteils ausgeschlossen werden.¹⁸

Nach derzeitigen Kenntnisstand gibt es keine Hinweise auf aktuelle Feldhamstervorkommen im Bereich des Vorhabens. Der fehlende Nachweis auf den grundsätzlich geeigneten Getreideäckern sowie dem Rapsfeld im Norden des Plangebietes lässt vermuten, dass der Bereich nicht durch die streng geschützte Art besiedelt wird. Mit hinreichender Sicherheit kann das Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters im Gebiet und somit eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen werden.¹⁹

Für die nachgewiesenen Vogelarten spielt das Vorhabensgebiet eine untergeordnete Rolle, da es keine optimalen Bedingungen aufweist. Bruthabitate liegen überwiegend in den Randbereichen oder außerhalb des Gebietes, als Nahrungshabitat hat es eine untergeordnete Bedeutung.²⁰

¹⁴ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 7 f

¹⁵ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 8 f

¹⁶ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 19

¹⁷ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 19

¹⁸ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 19

¹⁹ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 19 f

²⁰ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 20

Der Haussperling brütet mit mindestens zwei Brutpaaren in den Dachnischen des Lagergebäudes bzw. im Lagergebäude des Gartenbaubetriebes. Brutreviere gehen durch die Planung nicht verloren. Sofern das Gebäude im Zuge der Neuplanung doch abgerissen werden sollte, kann der Verlust der Brutreviere im Plangebiet leicht kompensiert werden, da ausreichend geeignete Habitate in räumlicher Nachbarschaft vorhanden sind. Die Art ist an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt und ist problemlos in der Lage auf diese Bereiche auszuweichen. Damit kann eine Betroffenheit gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.²¹

Zauneidechse

Das Plangebiet weist in Teilbereichen (Flurstücke 104 und 105) Lebensraumbedingungen für die streng geschützte Zauneidechse auf. Im Rahmen von sechs Begehungen konnte lediglich ein Exemplar der Zauneidechse nachgewiesen werden. Ein vorjährig geschlüpftes Individuum wurde an zwei verschiedenen Tagen angetroffen. Aufgrund des Nachweises von lediglich einem Individuum wird dieser als Einzelfund eingestuft. Das Tier ist möglicherweise durch Verschleppung mit Grünschnitt oder Steinmaterial auf das Gelände gelangt. Ungeachtet des Nachweises des Einzelieres ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass es im Plangebiet aktuell keine dauerhafte lokale Einzelpopulation von Zauneidechsen gibt.²²

„Für das in dem als Ziergarten gestalteten Bereich des Gartenbaubetriebes nachgewiesene Individuum erhöht sich, wie auch für eventuell im Bereich der Lagerfläche lebenden Einzelindividuen, das Tötungsrisiko durch die Realisierung der Planung nicht signifikant gegenüber dem allgemeinen Tötungsrisiko im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gartenbaubetriebes. Aus diesem Grund ist die Zauneidechse nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung von der Planung aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen, da es bei der Realisierung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.“²³

Die zu bebauenden Flurstücksteile der beiden Parzellen 104 und 105 sind zeitnah vor einer geplanten Überbauung erneut auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu prüfen. Eventuell vorkommende Reptilien sind nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzufangen und in geeignete, dauerhaft verfügbare Lebensräume umzusiedeln.²⁴

„Sollte im Rahmen weiterführender Untersuchungen festgestellt wird, dass die streng geschützte Zauneidechse die o.g. Bereiche mit einzelnen Individuen besiedelt, lässt sich eine Betroffenheit der Art bei Realisierung des Vorhabens nicht durch eine Regelung der Bauzeiten vermeiden.“²⁵

„Sollte das Gebiet in den genannten Teilbereichen durch einzelne Individuen der streng geschützten Zauneidechse besiedelt sein, so sind diese nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzufangen und in geeignete, dauerhaft verfügbare Lebensräume umzusetzen.“²⁶

²¹ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 20

²² vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 20

²³ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 20 f

²⁴ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 21

²⁵ viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 21

²⁶ viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 21

Aufgrund fehlender Habitatstrukturen kann das Vorkommen von Amphibien, xylobionten (totholz-besiedelnde) Käferarten und Insektenarten ausgeschlossen werden. Arten aus anderen Artengruppen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen.²⁷

➤ Abschließend kommt das Gutachten zu dem Fazit, „da es bei der Realisierung des Vorhabens nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, ist die geplante Erweiterung der Gewerbefläche bei Umsetzung der unter Punkt I. genannten Empfehlungen aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1. Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.“²⁸

In der Bewertung der Bebauungsplanung handelt es sich bei den Empfehlungen unter Punkt I der Artenschutzrechtlichen Prüfung 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.

Baugrund

- **Geotechnischer Bericht vom 19. November 2018**

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde eine Baugrunduntersuchung²⁹ im Hinblick auf die Beurteilung der erschließungstechnischen Arbeiten (Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und Straßenbau) und die Bestimmung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden veranlasst.

Darüber hinaus war im Rahmen einer orientierenden Untersuchung die chemische Beschaffenheit der Aushubmassen in Bezug auf die Verwertung/Entsorgung auf der Grundlage der LAGA TR bzw. RuA-Stb nachzuweisen.³⁰

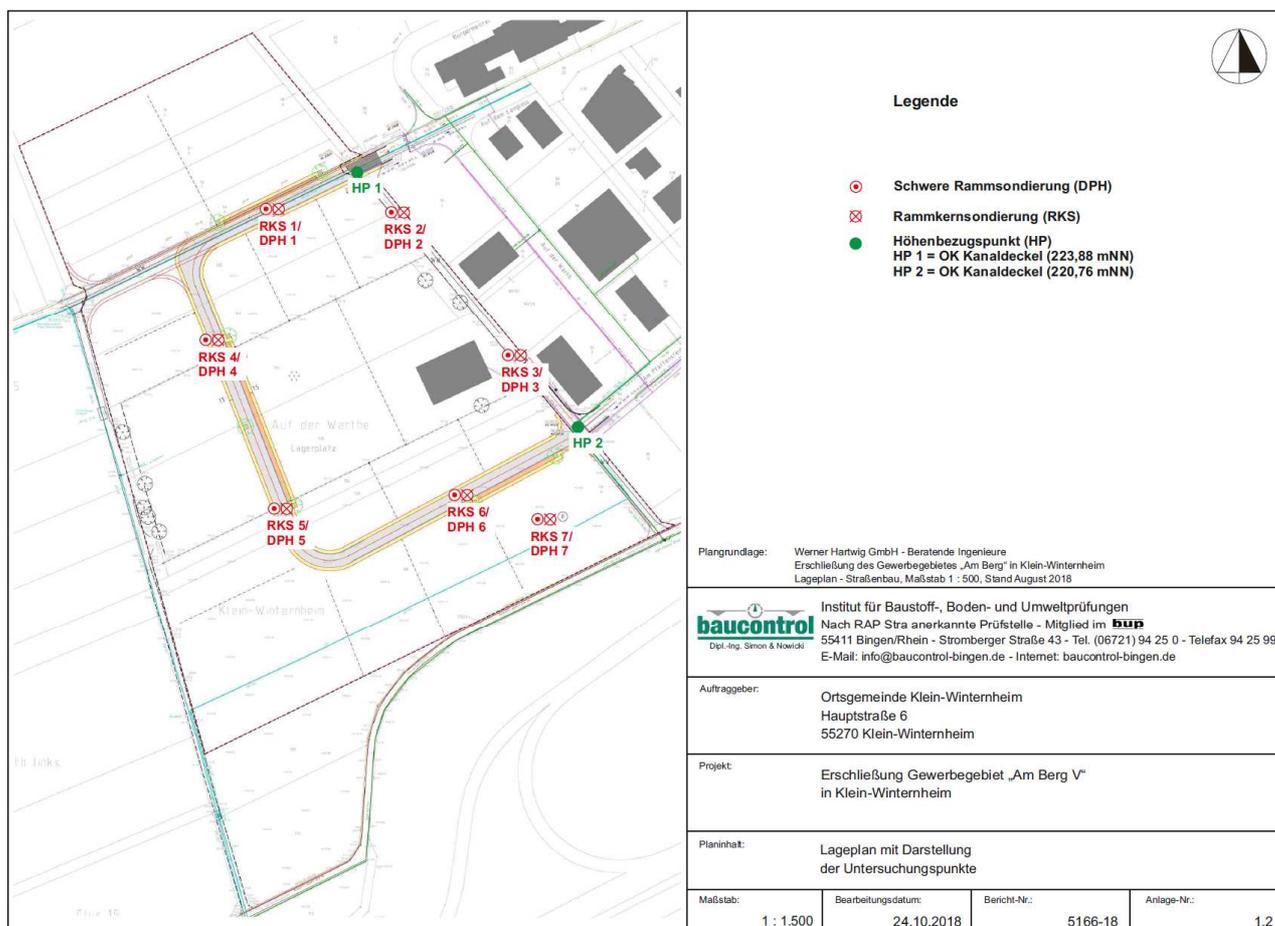
Zur Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse sowie zur Probeentnahme wurden im September 2018 sieben Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) und sieben Rammsondierungen im Plangebiet ausgeführt.

²⁷ vgl. viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 21 f

²⁸ viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung ..., S. 22

²⁹ baucontrol, Dipl.-Ingenieure Simon & Nowicky, Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18, Erschließung Gewerbegebiet ‚Am Berg V‘ in Klein-Winternheim, Bingen am Rhein, 19. November 2018

³⁰ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 3



Lageplan mit Darstellung der Untersuchungspunkte (unmaßstäblich),
Quelle: baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., Anlage 1.2

Gemäß dem Gutachten sind die angetroffenen Böden (Schluffe) aus bautechnischer Sicht als kritisch zu bewerten. Den Böden kann im Hinblick auf das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Verkehrsflächen sowie zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. Gezielte bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerkslasten sind erforderlich. Diese sind auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten abzuleiten.³¹

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im September 2018 wurde in den Rammkernsondierungen (bis 8,0 m unter Gelände) kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Generell kann es zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen, da sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den tonigen Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der sandigeren Schluffe bewegen kann.³²

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten befindet sich südlich des Plangebiets bzw. im südwestlichen Randbereich des Projektareals ein nachgewiesenes Rutschgebiet (laut Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz). Hinweise auf Gleitflächen (z.B. wasserführende Sandzwischenlagen innerhalb bindiger Schichten) wurden bei den im südlichen Untersuchungsbereich ausgeführten Sondierungen keine festgestellt. Auch wurde keine gravierende Änderung der Konsistenz innerhalb

³¹ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9

³² vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9

der Baugrundaufschlüsse aufgenommen. Tieferliegende potentielle Gleitflächen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.³³

Mit der künftigen Bebauung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so die Hangstabilität erhöht. Entwässerungsmaßnahmen sind so zu planen, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommt.³⁴

Für die im Süden des Plangebietes gelegene Parzelle 109, die im nachgewiesenen Rutschgebiet liegt, wurde eine ergänzende Untersuchung zur Hangstabilität durchgeführt. Auf die Ausführungen im ‚Geotechnischen Bericht vom 27. Juli 2020‘ wird verwiesen.

Im Zuge der Untersuchungen wurde auch die Versickerungseignung des anstehenden Bodens untersucht. Gemäß der Untersuchung folgen unterhalb des Oberbodens bzw. der Auffüllung Schluffe. Die Wasserdurchlässigkeit von Schluffen ist nach DIN 18130 als schwach durchlässig klassifiziert. Demnach sind Schluffe für eine aufstaufreie Versickerung nicht geeignet. Rückhalte-
maßnahmen sind vorzusehen.³⁵ Planerisch wird dem bereits mit dem vorgesehenen Regenrückhaltebecken entsprochen.

Dem Gutachten sind Beurteilungen und Empfehlungen für Bauwerksgründungen und Bauwerksabdichtungen zu entnehmen. Daneben werden Aussagen zu Leitungsräben und Empfehlungen zum Aufbau der Verkehrsflächen getroffen. Hierzu wird auf die Ausführungen im ‚Geo-/umwelttechnischen Bericht vom 19. November 2018‘ verwiesen. Diese betreffen die Ausführungsplanung und nicht die Regelungen des Bebauungsplans.

• **Geotechnischer Bericht vom 27. Juli 2020**

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Süden erweitert. Für das Flurstück 109 wurde eine ergänzende Untersuchung³⁶ durchgeführt.

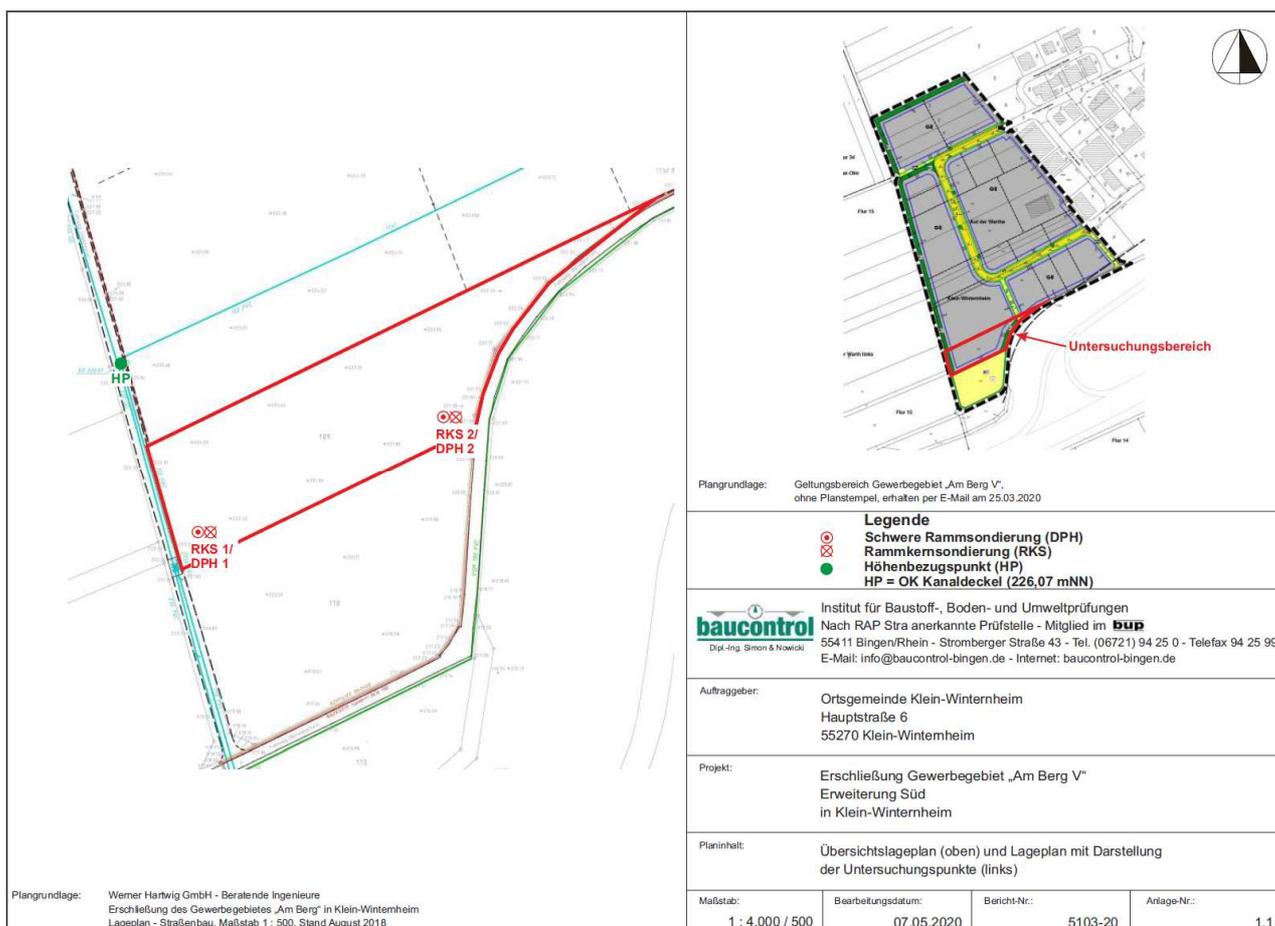
Zur Erkundung der Untergrund- und Wasserverhältnisse sowie zur Probeentnahme wurden am 07. Mai 2020 zwei Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) und zwei Rammsondierungen auf der Parzelle ausgeführt.

³³ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 14

³⁴ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 14

³⁵ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 15 f

³⁶ baucontrol, Dipl.-Ingenieure Simon • Sax • Nowicky, Institut für Baustoff-, Boden- und Umweltprüfungen: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung, Erschließung Gewerbegebiet ‚Am Berg V‘, Erweiterung Süd, Flurstück 109 in Klein-Winternheim, Bingen am Rhein, 27. Juli 2020



Übersichtslageplan und Lageplan mit Darstellung der Untersuchungspunkte (unmaßstäblich),
Quelle: baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., Anlage 1.1

Gemäß den Gutachten sind die angetroffenen Böden (Schluffe) auch in diesem Untersuchungsbereich aus bautechnischer Sicht als kritisch zu bewerten. Den Böden kann im Hinblick auf das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Herstellung von Verkehrsflächen sowie zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. Gezielte bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerkslasten sind erforderlich. Diese sind auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten abzuleiten.³⁷

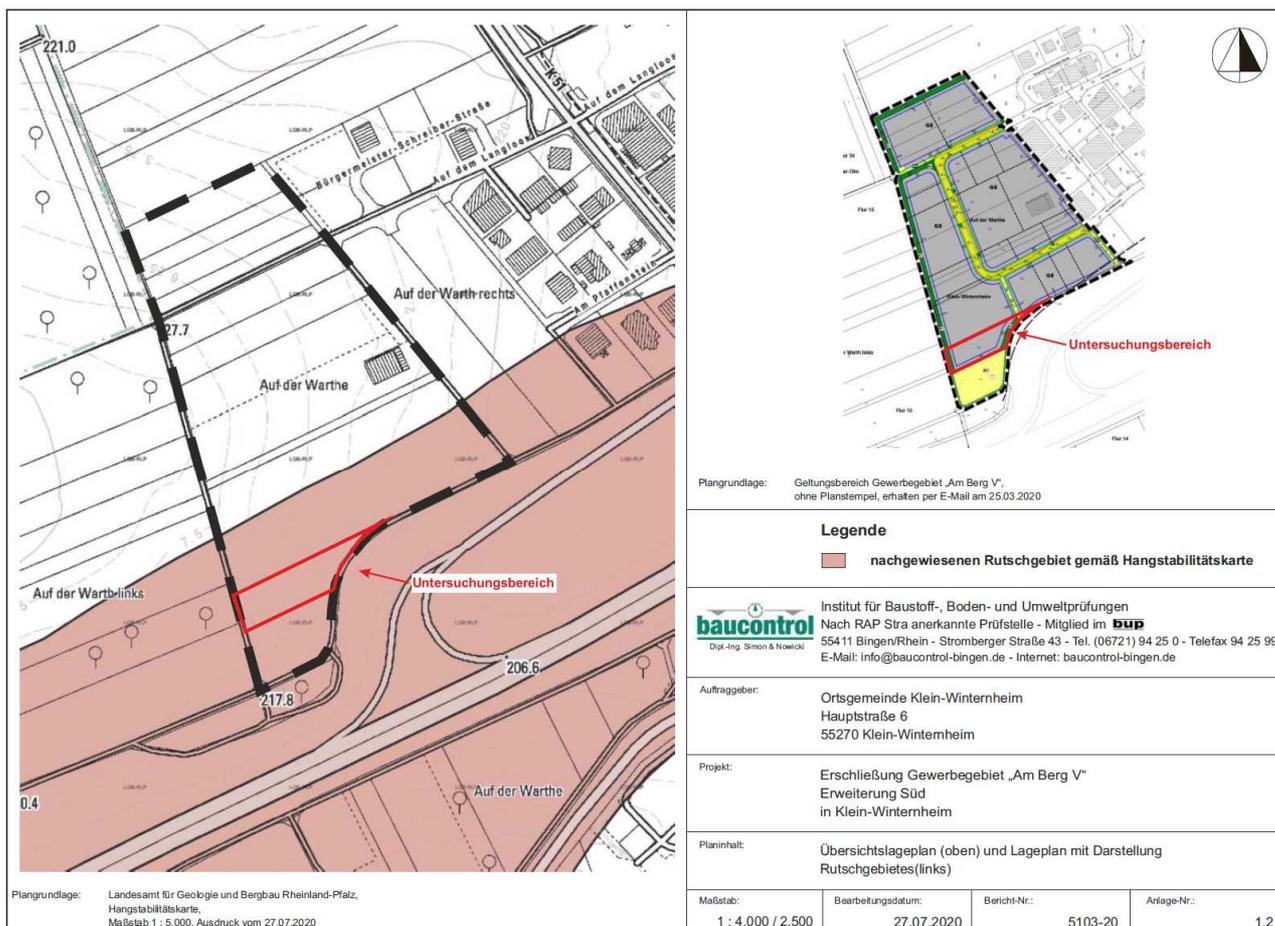
Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im Mai 2020 wurde in den Rammkernsondierungen (bis 7,0 m unter Gelände) kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Generell kann es temporär zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen, da sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den tonigen Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der sandigeren Schluffe bewegen kann.³⁸

Gemäß dem geotechnischen Bericht befindet sich die Erschließungsstraße in einem nach Süden abfallenden Gelände. Die Parzelle 109 am südlichen Rand des Plangebietes liegt in einem nachgewiesenen Rutschgebiet (laut Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz).³⁹

³⁷ vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5

³⁸ vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5

³⁹ vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5



Übersichtslageplan und Lageplan mit Darstellung des Rutschgebietes (unmaßstäblich),
Quelle: baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., Anlage 1.2

Bei den erbohrten Tertiärböden (2,5 – 2,7 m unter GOK bis zur Endteufe der Sondierungen bei 7,0 m unter GOK) handelt es sich um eine Wechsellagerung aus Tonen / Schluffen / Sanden und Kiesen. Diese geologische Abfolge ist stark von Rutschungen geprägt. Hinweise auf Gleiflächen (z.B. wasserführende Sandzwischenlagen innerhalb bindiger Schichten) wurden keine festgestellt. Auch wurde keine gravierende Änderung der Konsistenz innerhalb der Baugrundaufschlüsse aufgenommen. Tieferliegende potentielle Gleiflächen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.⁴⁰

Bezüglich der Leitungsgräben, der Empfehlungen zum Aufbau der Verkehrsflächen, der Bauwerksgründung und der Bauwerksabdichtung wird auf die Ausführungen im ‚Geo-/umwelttechnischen Bericht vom 19. November 2018‘ verwiesen.

Geomagnetische Untersuchung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz, darauf hingewiesen, dass sich im heutigen Flurstück 108 in den Jahren vor 1940 ein sog. Glockenbecher und Menschenknochen fanden; wahrscheinlich liegt hier eine kleine Nekropole aus der Kupferzeit (ca. 23. Jh. vor Chr.). Zudem fanden sich in dieser Flur ‚Auf der Warthe‘ in den 1920er und 1930er Jahren Perlen und Gefäßfragmente aus der Eisenzeit (ca. 400 vor Chr.); möglicherweise liegt hier noch eine Nekropole aus dieser

⁴⁰ vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5

Zeit. Auch die Luftbildaufnahmen zeigen entsprechende Auffälligkeiten im Boden und der Vegetation. Insgesamt handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche. Das Landesamt empfahl dringend eine frühzeitige geomagnetische Prospektion.

Im Rahmen einer geomagnetischen Untersuchung⁴¹ wurden am 31. März 2020 und am 01. April 2020 geophysikalischen Messungen auf einer Fläche in Klein-Winternheim durchgeführt. Mit den geomagnetischen Messungen sollten archäologisch relevante Strukturen im Bereich des Bebauungsplangebietes ‚Am Berg V‘ ermittelt werden.

Bei der untersuchten Messfläche handelt es sich mit Ausnahme der beiden Parzellen 104 und 105 um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Teilflächen 104 und 105 werden gewerblich genutzt und sind teilweise bebaut. Sie konnten aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung nicht untersucht werden.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:⁴²

Auf der Messfläche konnten linienhafte Strukturen, die als Gräben oder ehemalige Wege interpretiert werden können, bestimmt werden. Zudem wurden weitere flächig ausgebildete Anomalien ermittelt, die als archäologisch relevante Siedlungsstrukturen interpretieren werden können.

Zwei auffällige Anomalien auf der südlichen Messfläche sowie eine am nördlichen Rande des Messgebietes könnten als Hinweis auf Grubenhäuser interpretiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich der ausgegrenzten Messfläche ((Flurstücke 104 und 105) weitere magnetische Anomalien vorhanden sind. Nach entsprechender Vorbereitung sollte diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt geomagnetisch untersucht werden.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe und die Ortsgemeinde haben einen gemeinsamen Weg gefunden mit den Ergebnissen des Gutachtens umzugehen. Diese sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans zu beachten. Die Fachbehörde wird hierbei eingebunden werden.

Geophysikalischer Bericht

Im Plangebiet wurde eine rechnergestützte Detektion auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt.⁴³

Bei der Sondierung wurden 60 Anomalien angemessen, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden. Am 25. November 2020 wurden die angemessenen Anomalien durch Aufgrabung überprüft. Es wurde keine Munition oder Munitionsteile gefunden.

⁴¹ TRICON Geophysik und Systemtechnik GmbH: Klein-Winternheim, Bebauungsplangebiet „Am Berg V“, geomagnetische Untersuchung, Körborn, April 2020

⁴² vgl. TRICON: geomagnetische Untersuchung ..., S 6 f

⁴³ Tauber Explosive Management GmbH u. Co. KG: Geophysikalischer Bericht, BV Erweiterung Gewerbegebiet Am Berg V, Klein-Winternheim, Am Pfaffenstein, Weiterstadt, 18. November 2020

Klein Winternheim, Am Pfaffenstein - BV Erweiterung Gewerbegebiet Am Berg V, Kampfmittelsondierung



Messfeldkarte mit Kennzeichnung der Lage der Anomalien

Quelle: Tauber Explosive Management GmbH u. Co. KG: Geophysikalischer Bericht ..., Messfeldkarte

„Die in der Karte eingetragenen Flächen werden je nach Legendensignatur zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Die in der Karte mit „Nicht auswertbar“ gekennzeichneten Flächen konnten aufgrund von starken Störungen nicht auf Einzelanomalien ausgewertet werden. Erdeingriffe in diesen Bereichen empfehlen wir durch eine Munitionsfachkraft baubegleitend überwachen zu lassen.“⁴⁴

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte das bestehende Gewerbegebiet „Am Berg“ in westlicher Richtung erweitern. Hintergrund der Erweiterung ist der anhaltende Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort. Das bestehende Gewerbegebiet „Am Berg“ ist nahezu vollständig belegt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Derzeit wird ein Großteil des Plangebiets ackerbaulich genutzt. Auf den Flurstücken 104 und 105 hat sich ein Gartenbaubetrieb angesiedelt, der jedoch nur Teilbereiche der Flurstücke gewerblich nutzt. Neben einer Gewerbehalle sind auf den beiden Flurstücken gepflasterte und mit Schottermaterial befestigte Lagerflächen und Fahrwege, ruderalisierte Wiesenflächen, Rasenbereiche, bepflanzte Beetflächen sowie ein parkartig gestaltetes Areal mit Gehölzen, Pflanzbeeten und einem Folienteich vorhanden.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe -2. Teilfortschreibung 2016- ist das Plangebiet als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ dargestellt. 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.

⁴⁴ Tauber Explosive Management GmbH u. Co. KG: Geophysikalischer Bericht ..., S. 1

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 der Bereich als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Insofern ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Über dem südlichen Gebiet verläuft eine Richtfunkstrecke.

Folgende Planungsziele sind im Bereich des Plangebiets dargestellt:

Südlich soll der Planbereich durch einen „Biotopverbund Hangkante“ beschränkt werden. Dies kann durch die Sicherung von Gehölzen, Böschungen, Säumen und Sonderstandorten erreicht werden.

Entlang des westlichen Plangebietsrands ist eine Eingrünung des Ortsrands geplant.

Im Norden soll der Planbereich durch eine geplante Leitstruktur im Agrarraum begrenzt werden. Hierunter ist die Anlage von räumlich variablen linearen Extensiv- und Brachestreifen, bevorzugt durch produktionsintegrierte Maßnahmen der Landwirtschaft, ggf. aber auch durch Pflanzungen, zu verstehen.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Biotopverbund / Planung Vernetzter Biotopsysteme

Für den Biotopverbund hat das Gebiet im derzeitigen Zustand keine nennenswerte Funktion, da die Flächen überwiegend intensiv landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzt werden. In der Karte ‚Ziele‘ der Planung vernetzter Biotopsysteme ist Ziel ‚Entwicklung von Streuobstbeständen‘ dargestellt. Allerdings war das bestehende Gewerbegebiet „Am Berg“ zur Zeit der Aufstellung der Planung vernetzter Biotopsysteme (Stand 1998) auf einen Bereich nordöstlich der Autobahnauf- und -abfahrt beschränkt.

In der Karte ‚Prioritäten‘ der Planung Vernetzter Biotopsysteme ist die Lage des Gewerbegebiets „Am Berg“ der Gemeinde Klein-Winternheim und somit auch des Plangebiets in den „landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen des Rheinhessischen Tafel- und Hügellands“ erkennbar. Hinsichtlich der vorhandenen Vernetzungsstrukturen bestehen jedoch große Defizite.

Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Lösslehm-, Schwemm- und Sandlössdecken, die durch die Verwitterung der Kalke und Mergel entstanden sind und im Pleistozän umgelagert wurden.⁴⁵ Der Süden des Plangebiets liegt innerhalb eines nachgewiesenen Hangrutschgebietes.

Gemäß Aussagen der SGD Süd im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Gebiet bekannt.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen.

Im Rahmen eines Baugrundgutachtens⁴⁶ sowie eines Ergänzungsberichts⁴⁷ wird der Boden wie folgt beschrieben:

Nach den Ergebnissen der Baugrunderkundung und den regionalgeologischen Erfahrungen des Gutachterbüros stehen im Untersuchungsgebiet quartäre Schluffe an (Löß/Lößlehm), die von einem Oberboden überlagert werden. Die Basis wird von Ablagerungen des Tertiärs gebildet.

Oberboden (Schicht 1)

Als oberstes Schichtglied wurde ein Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 - 0,5 m unter Gelände aufgeschlossen. Der braune Oberboden setzt sich aus einem Schluff mit variierenden tonigen und feinsandigen Nebenanteilen sowie organischen Beimengungen zusammen.

Auffüllung (Schicht 2)

Im Bereich des befestigten Wirtschaftsweges wurde eine 0,13 m dicke Betonschicht bzw. eine 0,09 - 0,11 m dicke Asphalttschicht erkundet.

Unterhalb der Asphalt-/ Betonversiegelung wurde eine ungebundene Tragschicht bis eine Tiefe von 0,45 - 0,5 m unter GOK festgestellt. Nach der Bodenansprache handelt es sich bei der Tragschicht um Kiese / Sande mit schwach schluffigen bis schluffigen Nebenanteilen in gelber bis rotbrauner Farbe.

Schluff (Schicht 3)

Der Oberboden / die Tragschicht wird bis zur maximalen Endteufe von 8,0 m von Schluffen (Löß/Lößlehm) mit variierenden feinsandigen und tonigen Nebenanteilen in hellbrauner -brauner Farbe unterlagert.

⁴⁵ www.lgb-rlp.de, aufgerufen am 29.10.2019.

⁴⁶ Institut baucontrol: Geo-/umweltechnischer Bericht Nr. 5166-18, Erschließung Gewerbegebiet „Am Berg V“ in Klein-Winternheim; Bingen, 19.11.2018.

⁴⁷ Institut baucontrol: Geo-/umweltechnischer Bericht Nr. 5103-20, Erschließung Gewerbegebiet „Am Berg V“ Erweiterung Süd, Flurstück 109 in Klein-Winternheim; Bingen, 27.07.2020.

Nach den exemplarisch ausgeführten Korngrößenbestimmungen wurden für die Lössböden im kompletten Untersuchungsbereich und über die komplette Untersuchungstiefe sehr einheitliche Korngrößenverteilungen festgestellt. Folgende Fraktionen wurden ermittelt:

- Ton: 7,2 - 15,5 M.-%
- Schluff: 67,2 - 81,9 M.-%
- Sand: 10,9 - 21,3 M.-%
- Kies: 0,0 M.-%

Grund-/Schichtwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im September 2018 in den bis 8,0 m unter Gelände reichenden Rammkernsondierungen nicht angetroffen.

Auf dem Flurstück 109 (Süderweiterung) ist als oberstes Schichtglied (**Schicht 1**) ein Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m unter Gelände aufgeschlossen. Der braune Oberboden setzt sich aus einem feinsandigen, schwach tonigen Schluff mit organischen Beimengungen zusammen.

Der Oberboden wird bis in Tiefen von 2,5 - 2,7 m von Schluffen (Löss / Lösslehm) mit variierenden feinsandigen und tonigen Nebenanteilen in hellbrauner Farbe unterlagert (**Schicht 2**).

Unterhalb der Lössböden bis zur Endteufe der Sondierungen bei 7,0 m unter GOK (**Schicht 3**) wurden Tertiärböden erbohrt.

Hierbei handelt es sich bodenmechanisch um:

- Tone mit schluffigen, kiesigen und sandigen Beimengungen
- Schluffe mit sandigen und tonigen Beimengungen
- Sande mit schluffigen und tonigen Bestandteilen
- Kiese mit sandigen und schluffigen Nebenanteilen

Aus bautechnischer Sicht sind die Schluffe (Löss / Lösslehm) aufgrund ihrer bodenmechanischen Eigenschaften als kritisch zu bewerten.

Den Böden kann im Hinblick auf die Erschließung (Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und Herstellung von Verkehrsflächen) und zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. In der Regel sind gezielte bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerkslasten erforderlich. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten abzuleiten.

Gemäß der Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz befindet sich das in diesem Bericht untersuchte Flurstück 109 am südlichen Rand des Bebauungsplangebiets in einem nachgewiesenen Rutschgebiet.

Bei den erbohrten Tertiärböden handelt es sich um eine Wechsellagerung aus Tonen / Schluffen/ Sanden und Kiesen. Dieser Schichtkomplex / geologische Abfolge ist stark von Rutschungen geprägt.

Hinsichtlich der aufgenommenen Schichtenfolge bzw. aus hydrogeologischer Sicht wurden keine Hinweise auf Gleitflächen (z.B. wasserführende Sandzwischenlagen innerhalb bindiger Schichten) festgestellt. Auch wurde keine gravierende Änderung der Konsistenz innerhalb der Baugrundaufschlüsse aufgenommen. Tieferliegende potentielle Gleitflächen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.“

Das Ertragspotenzial der Böden ist sehr hoch. Es handelt sich um Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen, mit gutem natürlichen Basenhaushalt und sehr hohem Nitratrückhaltevermögen⁴⁸. 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 Schutzwürdigkeit für das Schutzgut Boden in den unbebauten Teilen des Plangebiets ist als hoch anzusehen. Es sind natürlich anstehende Böden sehr hoher Fruchtbarkeit betroffen, die jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung (Dünger- und Pestizideinträge, Verdichtung, Pflughorizonte etc.) überformt sind.

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 Bergbau⁴⁹ handelt es sich um einen Kluft- bzw. Karstgrundwasserleiter mit karbonatischem Gesteinschemismus.

Die Lössbedeckung in Verbindung mit größeren Flurabständen bietet einen mittleren Schutz gegen anthropogene Einträge ins Grundwasser. Aufgrund der Gesteinsklüfte können Verunreinigungen rasch in größere Tiefen gelangen.

Im Rahmen des o. g. Baugrundgutachtens wurde in einer Tiefe von maximal 8 m noch kein Grund- oder Stauwasser erbohrt. *„Grund-/Schichtwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten im Mai 2020 in den bis 7,0 m unter Gelände reichenden Rammkernsondierungen nicht angetroffen. Generell kann sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den tonigen Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der sandigeren Schluffe bewegen, so dass es temporär zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen kann.“*⁵⁰

Die oberflächennahen Grundwasservorkommen in den quartären Lössdecken des Mainzer Beckens sind insgesamt ohne wasserwirtschaftliche Bedeutung. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit 25 mm sehr gering⁵¹. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Wasser ist gering.

Klima / Luft

Im Bereich des nördlichen Oberrhein-Tieflandes ist der Bereich des Ostplateaus am Klein-Winternheimer Gewerbegebiet starken thermischen Belastungen ausgesetzt. Die Wärmebelastung ist

⁴⁸ http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=22, aufgerufen am 29.10.2019.

⁴⁹ www.lgb-rlp.de: Hydrogeologische Übersichtskarte

⁵⁰ Institut baucontrol: Geo-/umweltechnischer Bericht Nr. 5103-20, Erschließung Gewerbegebiet „Am Berg V“ Erweiterung Süd, Flurstück 109 in Klein-Winternheim; Bingen, 27.07.2020.

⁵¹ <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, aufgerufen am 29.10.2019

hoch, der Kältereiz ist als mittel einzustufen. Der durchschnittliche Jahresneiderschlag liegt bei 400-600 mm⁵² und ist damit relativ gering.

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, liegt aber außerhalb einer Luftaustauschbahn. Die Stärke des Kaltluftabflusses wird als schwach bis mäßig eingeschätzt.

Die im Plangebiet produzierte Kaltluft wird gemäß der Hangneigung in südöstlicher Richtung abgeführt, staut sich jedoch am Geländeeinschnitt der A 63 und kann daher in Klein-Winternheim nur begrenzt klimaökologisch wirksam werden.

Das Plangebiet kann als gut durchlüftet angesehen werden, die durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten liegen im mittleren Bereich. Die Häufigkeit von Inversionswetterlagen ist mit durchschnittlich 165 bis 225 Tagen pro Jahr⁵³ als mäßig hoch einzustufen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vegetationsbedeckten Bereich (Kaltlufferzeugungsfläche) ohne besondere Immissionsschutz-, Regenerations- oder bioklimatische Funktion. Die Bedeutung für den Klimahaushalt wird als mittel bis gering eingestuft.

Tiere und Pflanzen

Aussagen zu Flora und Fauna werden aus dem Artenschutzgutachten übernommen⁵⁴. Die wörtlich zitierten Stellen sind durch kursive Schrift und graue Hinterlegung gekennzeichnet.

Flora

Die Biotoptypenkartierung des Plangebietes erfolgte am 12.07.2019. Bei dieser Biotoptypenkartierung wurde insbesondere auf pauschal geschützte sowie sonstige, als Lebensraum seltener und schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten bedeutsame Biotoptypen geachtet.

Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor. Nachfolgend werden die maßgeblichen Biotoptypen des Gebietes beschrieben.

Landwirtschaftsflächen

Der Vorhabenbereich wird mit über 70 % von landwirtschaftlich genutzten Flächen eingenommen. Es handelt sich hierbei um größere Getreideackerflächen sowie ein Rapsfeld.

Die meisten Ackerflächen sind mit Wintergetreide angesät. Die als Getreideäcker genutzten Flächen weisen 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).

Das Rapsfeld im nördlichen Teil des Plangebietes ist ebenfalls in schwacher Ausprägung mit der Klatschmohn-Gesellschaft (Secalietalia-Gesellschaft) bewachsen. Die Artenzusammensetzung ist mit den Getreideäckern vergleichbar.

⁵² Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landschaftsinformationssystem Landschaft 21, CD-Rom,

⁵³ Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Landschaftsinformationssystem Landschaft 21, CD-Rom,

⁵⁴ Büro Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg V‘, 11.02.2020, Weiler.

Ruderalbestände

Rudera, durch fehlende Nutzung, gelegentliche Störungen und teilweise hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Vegetationsbestände bilden die Raine der Ackerflächen, die wegbegleitenden Säume sowie Teilbereiche auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes.

Pionierbestand

Die im nördlichen Teil des Plangebietes gelegenen Randbereiche entlang der östlichen Grenze sind mit einjährigen Pionierbeständen bewachsen. Die Flächen sind lediglich lückig mit der Bingelkraut-Gesellschaft (*Mercurialetum annuae*) bestanden. Hier treten Einjähriges Bingelkraut (*Mercurialis annua*), Zurückgebogener Amarant (*Amaranthus retroflexus*), Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) und Unechter Gänsefuß (*Chenopodium hybridum*) auf.

Ruderales Wiese

In den Randbereichen der Getreideäcker sowie den Wegen wachsen etwa 50 cm breite Streifen mit Pfeilkresse-Kriechqueckenrasen (*Cardario-Agropyretum*). Neben den namensgebenden Arten Pfeilkresse (*Cardaria draba*) und Kriech-Quecke (*Elymus repens*) treten Mäuse-Gerste (*Hordeum murinum*) und Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) hinzu.

Westlich des Gartenbaubetriebes ist die durch hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnete Beifuß-Glatthafer-Gesellschaft (*Artemisia vulgaris-Arrhenatherum elatius*-Gesellschaft) anzutreffen, in der Wiesenarten wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*) gemeinsam mit stickstoffzeigenden ausdauernden Hochstauden wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echte Nelkwurz (*Geum urbanum*), Orientalisches Zackenschötchen (*Bunias orientalis*) sowie Krause Distel (*Carduus crispus*) wachsen.

Der südlich des Plangebietes gelegene Asphaltweg wird südlich des Weges durch Bestände der Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) begleitet. Hier wachsen regelmäßig Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) sowie Wilde Möhre (*Daucus carota*).

Gewerbliche Flächen

Die gewerblich genutzten Flächen nehmen etwa ein Viertel des Vorhabensbereichs ein. Die Bereiche konzentrieren sich auf die Flurstücke 104 und 105 im zentralen Teil des Plangebietes. Hier herrschen insbesondere versiegelte Hof- und Lagerflächen vor.

Der nördliche und nordöstliche Teil der Parzellen ist mit regelmäßig gemähten Scherrasen bewachsen, welche der Gänseblümchen-Gesellschaft (*Bellidetum perennis*) zuzurechnen sind. Die Bereiche weisen viel Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Ausdauerndes Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) sowie Kleinköpfiger Pippau (*Crepis capillaris*) auf.

Im südwestlichen Bereich von Parzelle 105 wächst eine durch häufige Störungen gekennzeichnete ruderales Wiese, welche als Rainfarn-Glatthaferwiese (*Tanaceto-Arrhenatheretum*) ausgeprägt ist. Die schwach ruderalisierte Wiese wird von Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia* ssp. *alba*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*) sowie Natternkopf (*Echium vulgare*) eingenommen.

Der nordöstliche Teil der gewerblich genutzten Fläche ist als Freizeit- und Ziergarten entwickelt. Neben einem künstlich angelegten Teich sind in dem Bereich mehrere Ziergehölze gepflanzt sowie Zierbeete angelegt.

Die Bereiche im Westen des Gartenbaubetriebs sind durch versiegelte Lagerflächen charakterisiert. Hier werden unterschiedlichste Materialien wie z.B. Rindenmulch, Pflastersteine, Natursteine etc. gelagert. Vegetationsaufwuchs ist in diesen Bereichen lediglich vereinzelt zu finden.

Verkehrsflächen

Den verkehrsbedingten Biotoptypen wurde der Grasweg entlang der westlichen Grenze des Plangebietes zugerechnet. Der Weg ist mit einem Weidelgras-Weißklee-Mulchrasen (*Lolium-Cynosuretum*) mit viel Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Ausdauerndem Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie Einjährigem Rispengras (*Poa annua*) bewachsen.

Fauna

Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Getreideackerflächen sowie einem gewerblich genutzten Gartenbaubetrieb. Im Plangebiet selbst gibt es keine flächenhaften Gehölzbestände, lediglich einige Einzelgehölze. Aufgrund der großen Offenheit besitzt das Gebiet in erster Linie Habitateignung für Halboffen- und Offenlandarten, in den Rand- und Übergangsbereichen im Süden und Osten auch für Arten mit stärkerer Bindung zu Sträuchern und Gehölzen.

Fledermäuse

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

Das Plangebiet besitzt jedoch keine Quartiermöglichkeit für Fledermäuse; es gibt keine Gebäude (mit Ausnahme des Gebäudes des Gartenbaubetriebs, welches durch die Planung keiner Änderung unterliegt) und keine Gehölze mit entsprechender Habitatqualität, um Fledermäusen als Quartier dienen zu können. Auch gibt es in der näheren Umgebung keine Habitate mit einer besonderen Quartiereignung für Fledermäuse. Die Nutzung des Luftraumes als Flug- und Jagdraum bleibt auch bei Umsetzung der Planung weiterhin erhalten.

Für Arten wie die Zwergfledermaus, die Insekten auch im Strahlbereich künstlicher Lichtquellen jagt, verbessert sich die Nahrungssituation bei Realisierung der Planung.

Feldhamster

Das Plangebiet weist ein mittleres Besiedlungspotenzial für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf (HELLWIG 2002, 2010). Aus diesem Grunde wurde die Ackerfläche gezielt nach der Standardmethode nach WEIDLING & STUBBE (1998) nach Hamsterbauen abgesucht.

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

Bei der Begehung wurde gezielt nach Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, nach Fraßspuren und nach sonstigen Spuren gesucht. Es konnten auf den Getreideackerflächen weder Röhren (Gänge), noch Fraß- oder Kots Spuren entdeckt werden. Das Rapsfeld im nördlichen Teil des Plangebietes wurde am 02.08.2019 ebenfalls gezielt nach möglichen Hamstervorkommen geprüft. Es konnten auch im Bereich des Rapsfeldes keine Röhren (Gänge) bzw. Fraß- oder Kots Spuren nachgewiesen werden.

Vögel

Die Erfassung der Vögel erfolgte am 15.05., 17.05. und am 23.05.2019 auf der Basis einer Revierkartierung nach BIBBY et al. (2000) und in Anlehnung an die Methodenvorgaben in SÜDBECK et al. (2005). Systematik und Nomenklatur der Arten richten sich nach BARTHEL & HELBIG (2005). Die Vogelarten wurden akustisch wie auch optisch erfasst. Zur Abgrenzung benachbarter Reviere wurde besonders auf synchron singende Männchen und revieranzeigende Individuen und Paare geachtet. Die Ergebnisse stellen eine Momentaufnahme der Avifauna dar. Naturgemäß können durch drei Begehungen nicht alle Aktivitäten der dort vorkommenden Arten erfasst werden. Trotz dessen liefern die Begehungsergebnisse eine ausreichende Grundlage für die Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten.

Insgesamt konnten 22 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. Die Liste beinhaltet sieben Arten, die lediglich als Nahrungsgast bzw. Überflieger oder Durchzügler festgestellt wurden (Mäusebussard, Turmfalke, Rabenkrähe, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Star und

Stieglitz). Sie werden in erster Linie als potenzielle Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Die Schwalben nutzen den Luftraum über dem Untersuchungsgebiet zur Insektenjagd, die Greifvögel die Ackerfläche zur Jagd auf Kleinsäuger. Eine Betroffenheit liegt bei den genannten Arten nicht vor.

Bei den verbliebenen 15 Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Plangebiet sowie insbesondere die angrenzenden Kontaktbiotopie als Bruthabitat nutzen. Hierbei spielen aus ornithologischer Sicht insbesondere die Gehölze, Ablagerungen und die Gewerbehalle eine bedeutende Rolle.

Hinsichtlich des Artenspektrums kommen insbesondere die typischen Arten des Siedlungsrandes, des Halbofenlands und teilweise der Agrarlandschaft vor. Das Untersuchungsgebiet beherbergt eine überschaubare Anzahl an Vogelarten. Dies ist auf die Größe des Plangebietes, auf den geringen Strukturreichtum sowie die wenigen Lebensraumtypen auf überschaubarem Raum rückzuschließen.

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

Mit Mäusebussard und Turmfalke konnten zwei Arten, die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind, erfasst werden. Für diese Arten besitzt das Plangebiet jedoch keine höhere Bedeutung, da sie lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger eingestuft werden. Keine der genannten Arten brütet innerhalb des Vorhabensbereichs oder den angrenzenden Kontaktbiotopen. Eine Betroffenheit der streng geschützten Greifvögel kann ausgeschlossen werden. Es konnte zwar ein Horst in einer Kiefer nachgewiesen werden. Dieser war jedoch während der Erfassungszeit nicht besetzt. Brutmöglichkeiten für die beiden Arten befinden sich in räumlicher Nähe zum Untersuchungsgebiet, so dass im Falle einer Besetzung durch eine der beiden Arten ein Verlust zu keiner Beeinträchtigung des lokalen Bestands und somit zu keiner Betroffenheit nach §44 BNatSchG führt.

Der Anteil beobachteter Rote-Liste-Arten ist mit sieben Arten für den vorhandenen Lebensraum bezüglich der Artenzusammensetzung als normal anzusehen. Bis auf den Haussperling besitzt keine der Arten eine größere Relevanz für das Vorhabensgebiet, da sie lediglich als Nahrungsgäste oder Überflieger eingestuft wurden oder knapp außerhalb des Plangebiets brüten. Bis auf den Haussperling konnten keine Anhaltspunkte für eine mögliche Brut dieser Arten im Untersuchungsgebiet bzw. dessen unmittelbaren Randbereichen bzw. Kontaktbiotopen festgestellt werden. Teilweise wurden die Arten lediglich bei einer Begehung beobachtet.

Reptilien

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als charakteristischer Besiedler von Grünlandbereichen und Saumbiotopen benötigt gehölzarme bis mäßig verbuschte Lebensräume mit einem Deckungsgrad höherer Gras- und Staudenvegetation von 30 bis 80 %, dazu niedrigwüchsige bis vegetationsfreie Bereiche sowie, als essenzielle Habitatstrukturen, Sonnenplätze, Eiablageplätze und Überwinterungsplätze in räumlicher Nachbarschaft. Diese Bedingungen sind innerhalb des untersuchten Gebiets teils auf den Flurstücken 104 und 105, insbesondere in den nördlichen sowie südlichen Randbereichen, gegeben. Die von der Planung betroffenen Flächen bieten der Zauneidechse in Teilbereichen geeignete Sonnen- und Eiablageplätze sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot oder Möglichkeiten zur Überwinterung.

Im Rahmen der sechs Begehungen konnte lediglich ein Exemplar der streng geschützten Zauneidechse nachgewiesen werden. Dabei wurde ein vorjährig geschlüpftes Individuum beobachtet, das an zwei verschiedenen Tagen auf demselben Stein am Teich nordwestlich des Gebäudes sonnend angetroffen wurde. Weitere Nachweise der Art konnten trotz guter Erfassungsbedingungen nicht erbracht werden.

Aufgrund des Nachweises von lediglich einem Individuum wird dieser als Einzelfund eingestuft, das Tier ist möglicherweise durch Verschleppung mit Grünschnitt oder Steinmaterial auf das Gelände gelangt. Im Zuge der

in kleinen Teilbereichen (insbes. Lagerflächen) vorhandenen Eignung des Geländes als Zauneidechsenlebensraum lässt sich nicht mit völliger Sicherheit ausschließen, dass es auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes eine Besiedlung einzelner Teilflächen mit Zauneidechsen in sehr geringer Dichte gibt, die methodisch bedingt unterhalb der Nachweisgrenze liegt. Aufgrund der sehr geringen Größe der als Lebensraum geeigneten Flächen, der hohen räumlich-zeitlichen Dynamik der Lagerflächen, die sowohl eine erfolgreiche Eiablage als auch eine ebensolche Überwinterung unmöglich erscheinen lassen, sowie der fehlenden Vernetzung zu nachweislich von Zauneidechsen besiedelten Lebensräumen ist mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass es im Plangebiet, trotz des Nachweises eines Einzeltieres, aktuell keine dauerhafte lokale Teilpopulation von Zauneidechsen gibt, ungeachtet des zweifachen Nachweises eines Einzeltieres.

Für das in dem als Ziergarten gestalteten Bereich des Gartenbaubetriebes nachgewiesene Individuum erhöht sich, wie auch für eventuell im Bereich der Lagerfläche lebenden Einzelindividuen, das Tötungsrisiko durch die Realisierung der Planung nicht signifikant gegenüber dem allgemeinen Tötungsrisiko im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gartenbaubetriebes. Aus diesem Grund ist die Zauneidechse nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung von der Planung aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen, da es bei der Realisierung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Sonstige streng geschützte Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor.

Sonstige Artengruppen

Für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten aus anderen als den behandelten Artengruppen besitzt das Plangebiet keine geeigneten Lebensvoraussetzungen. Das Vorkommen der streng geschützten Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) kann mangels ausreichend großer Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

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

Die sonstigen im Klein-Winternheimer Raum vorkommenden streng geschützten Schmetterlinge benötigen Biotoptypen und Raupenfutterpflanzen, die dem Plangebiet fehlen.

Aufgrund des Fehlens von Gewässerstrukturen mit ausreichend guter Habitatqualität kann eine Betroffenheit streng geschützter Muscheln und Schnecken, Libellen sowie das von Amphibien negiert werden.

Xylobionte (Totholz besiedelnde) Käfer fehlen im Gebiet, da die im Plangebiet befindlichen Bäume zu vital sind und somit die Habitatqualität nicht erfüllt ist.

Tabelle 1: Festgestellte Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung; Wertgebende Arten sind grau unterlegt. Status B - Brutvogel, BV - Brutverdacht, N – Nahrungsgast; Ü - Überflieger; Rote Liste BRD / RLP 3 - gefährdet, V - zurückgehend, Art in der "Vorwarnliste", a= außerhalb Plangebiet, BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz: § besonders geschützte Art; §§ - streng geschützte Art, §§§ streng geschützte Art gemäß EG-ArtSchVO Nr.338/97

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL RLP	RL BRD	Schutz	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i>			§	B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			§	B
Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>			§	BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			§	BV
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>			§	BV
Elster	<i>Pica pica</i>			§	B
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	3	V	§	Ba
Grünfink	<i>Chloris chloris</i>			§	BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			§	B
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	3	V	§	B
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			§	B
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			§§§	N
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	3	3	§	N
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			§	B
Rabenkrähe	<i>Corvus Corone</i>			§	N
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	3	§	N
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			§	B
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V	3	§	N
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			§	N
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			§§§	N
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			§	BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			§	BV

Lediglich der Hausperling konnte als Brutvogel innerhalb des von der Planung betroffenen Bereichs nachgewiesen werden. Die Art brütet mit zwei bis drei Brutpaaren in den Nischen des Lagergebäudes.

Die Feldlerche brütet definitiv außerhalb des Plangebiets im westlichen Ackerstreifen. Möglicherweise besitzt der Acker im Plangebiet ein zu großes Störpotential bzw. spielen auch Kulisseneffekte durch die Bebauung und den Gehölzgürtel entlang der Autobahnauffahrt eine Rolle.

Tabelle 2: Wertfaktoren für die Einschätzung der Bedeutung hinsichtlich des Schutzguts ‚Arten und Biotope‘

Wertigkeit	Wertstufe	Gefährdung	Gefährdungsgrad bzw. Spezifität	Standortbedingungen	Wiederherstellbarkeit/ Ersetzbarkeit (Entwicklungsdauer)	Beziehung zu umgebenden Flächen	Lebensraumfunktion für Tierarten			
sehr hoch	15	Rote-Liste Biotoptypen	Sicherungsrang 1*	Seltene Sonderstandorte	Ausgeschlossen (> 150 Jahre)	Sehr empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung	Zahlreiche Rote Liste Arten			
	14		Sicherungsrang 1,2	Etwas häufigere Sonderstandorte	Unwahrscheinlich (50-150 Jahre)					
hoch	13		Sicherungsrang 1,2,3	Mittlere Standorte	Seltene Sonderstandorte	Langfristig möglich (15-50 Jahre)		Empfindlich gegenüber Veränderung der Umgebung		
	12					Mittelfristig möglich (5-15 Jahre)				
	11				Sicherungsrang 2,3,4	Mittlere Standorte, verbreitete Sonderstandorte			Kurzfristig möglich (0-5 Jahre)	Vereinzelt Rote Liste Arten
mittel-hoch	10		Sicherungsrang 3,4	Zwischenstufe: Beeinträchtigte Bestände von 10, insb. gem. §30 BNatSchG geschützte Flächen oder besonders gut ausgebildete Bereiche von 8, häufig vorkommend						
	9	Nicht gefährdet	Typisch für traditionelle Kulturlandschaft		Naturbelassene, verbreitete Standortbedingungen	Mittel- oder kurzfristig möglich	Gegenüber der Umgebung weitgehend neutral	Vereinzelt Rote Liste Arten		
	8								Kulturbedingt mit dominanten Defiziten	Anthropogen stark veränderte Standortbedingungen
mittel	7	Anthropogen veränderte Standortbedingungen	Landespflege-risch nicht wünschenswert	Angrenzende Flächen belastend	V.a. Allerweltsarten, teils Funktionen für seltene Arten					
	6					Wenige Allerweltsarten				
	5						Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen			
mittel-gering	4	Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen	Keine Lebensraumfunktionen							
	3									
	2									
gering	1	Kein dauerhafter Lebensraum für heim. Arten, nur einige Lebensraumfunktionen	Keine Lebensraumfunktionen							
				0	Keine Lebensraumfunktionen					

* Sicherungsrang lt. Roter Liste gefährdeter Biotoptypen von Rheinland – Pfalz.

Bezüglich der vorherrschenden Habitatausstattung handelt es sich um ein typisches Gewerbegebiet. Neben vielen noch weit verbreiteten, jedoch teilweise rückläufigen Arten beherbergt das Gebiet auch einige Rote-Liste- und streng geschützten Arten.

Die Ackerflächen besitzen eine mittlere Eignung für Feldhamster.

Aufgrund der Biotoptypenausstattung des Vorhabensbereichs ist nicht mit einem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Die streng geschützten Säugetiere sind allenfalls mit Zufallsaufhalten zur Nahrungssuche im Gebiet anzutreffen.

Die strukturreichen, gehölzarmen, mäßig bewachsenen Bereiche auf den Flurstücken 104 und 105 bieten günstige Habitatbedingungen für die streng geschützte Zauneidechse. Es finden sich

sowohl Sonnen-, Eiablage- als auch Versteckmöglichkeiten sowie ein ausreichendes Nahrungsangebot für die streng geschützte Art dieser Gruppe.

Entsprechend der Tabelle 2 werden die Ackerflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für Schutzgut Arten und Biotope als mittelgering bewertet.

Die Ruderalbestände (Randsäume der Ackerflächen und Ruderale Wiesenfläche), der Grasweg und die gewerblich genutzten Flächen mit Gebäude, Lagerbereichen und parkartig angelegtem Bereich werden als mittel als bezüglich ihrer Bedeutung für Schutzgut Arten und Biotope als mittelwertig eingestuft.

Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Gewerbegebiets „Am Berg“ der Gemeinde Klein-Winternheim, unmittelbar nördlich der Auffahrt zur A 63. Eine nennenswerte Randeingrünung des Gewerbegebiets ist nicht vorhanden. Das Landschaftsbild ist in diesem Bereich daher bereits stark vorbelastet.

Nördlich und westlich des Plangebiets erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich des Plangebiet sind diese durch Obstplantagen und Weinbauflächen geprägt. Als nennenswerte Grün- und Vernetzungsstruktur im Landschaftsraum sind die autobahnbegleitenden Gehölzstrukturen zu nennen.

Der Vorhabenbereich liegt auf einem, flach in nordöstlicher Richtung geneigten Hochplateau mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Darüber hinaus nehmen Obst- und Weinbau größere Flächen ein.

Vom Mainzer Stadtteil Lerchenberg aus (ca. 1 km nördlich des Plangebiets gelegen) ist das Plangebiet sichtbar, allerdings ist die sichtbare Seite des geplanten Gewerbegebiets dort nur ca. 125 m lang. In westlicher und nordwestlicher Richtung ist das Plangebiet durch Obst- und Weinbaufelder eingegrünt. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine Bebauung an dieser Stelle sind nicht zu erwarten.

Für naturnahe Erholungsformen oder die Feierabenderholung sind das Plangebiet und sein Umfeld ungeeignet.

Mensch, Kultur- und Sachgüter

Immissionen und Emissionen:

Das Plangebiet selbst ist durch die Nähe zur Autobahn A 63 lärmvorbelastet. Östlich grenzt der bebaute Teil des Gewerbegebiets „Am Berg“ an.

Da das gesamte Plangebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, keine Betriebswohnungen zulässig sind und ein entsprechend großer Abstand zur Autobahn eingehalten wird, ist nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Autobahn zu rechnen.

Lärmintensive Betriebe befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet.

Derzeit sind aus dem Plangebiet stammende, landwirtschaftliche Geruchsemissionen zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Gemäß einer Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Mainz sind

„aus dem Areal mehrere archäologische Funde bekannt; ein weiteres Vorhandensein kann angenommen werden. Im heutigen Flurstück 108 fanden sich in den Jahren vor 1940 ein sog. Glockenbecher und Menschenknochen; wahrscheinlich liegt hier eine kleine Nekropole aus der Kupferzeit (ca. 23. Jh. vor Chr.). Zudem fanden sich in dieser Flur ‚Auf der Warthe‘ in den 1920er und 1930er Jahren Perlen und Gefäßfragmente aus der Eisenzeit (ca. 400 vor Chr.); möglicherweise liegt hier noch eine Nekropole aus dieser Zeit. Auch die Luftbildaufnahmen zeigen entsprechende Auffälligkeiten im Boden und der Vegetation. Insgesamt handelt es sich um eine archäologische Verdachtsfläche.“

Zur Erhöhung der Planungssicherheit wurde daher eine geomagnetische Prospektion des Geländes durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets konnten linienhafte Strukturen, die als Gräben oder Wege interpretiert wurden, bestimmt werden. Zudem wurden weitere Anomalien ermittelt, die als Siedlungsstrukturen interpretieren werden können. Zwei auffällige Anomalien auf der südlichen Messfläche sowie eine am nördlichen Rand der Messfläche könnten als Hinweise auf Grubenhäuser interpretiert werden.

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

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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.

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:

Arten- und Biotoppotenzial

- dauerhafter Verlust biologisch aktiver Flächen durch Überbauung;
- Vernichtung von Habitatstrukturen für Gras- und Bodenschichtbesiedler: Käfer, Spinnen, Wildbienen- Hummeln- und Wespenarten, ubiquitäre Falter, Grashüpfer, Wanzen etc.;
- Vernichtung von Brut-, und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes und der Gehölze sowie deren Predatoren;
- 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 störepfindliche Vögel im Bereich des Plangebiets und dessen näherer Umgebung betroffen, wobei die südlich gelegene Autobahn sowie das östlich angrenzende, bereits bestehende, Gewerbegebiet eine erhebliche Vorbelastung des gesamten Gebietes darstellt;
- Beseitigung von Vegetationsbeständen, Verlust des Vegetationsbestands: Ackerflächen, Ruderalflächen, Graswege, Rasenflächen und Gehölze;
- Tötung von Tieren mit geringer Fluchtfähigkeit;

Betriebsbedingte Störungen

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

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

Bodenpotenzial

- Neuversiegelung von Flächen 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 naturhaushaltlichen Funktionen anstehen.

In den versiegelten Bereichen sind keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten.

Klimapotenzial

- 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.

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 der Ortslage von Klein-Winternheim sind unwahrscheinlich.

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 Verschärfung der klimatischen Wärmebelastung des Ostplateaus und des unteren Seltals bei.

Wasserpotenzial

- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch zusätzliche Flächenversiegelung;
- Erhöhung des Oberflächenabflusses;
- möglicher Abfluss von Außengebietswasser oder Drainagewasser in ein rutschungsgefährdetes Gebiet;
- Gefahr 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, auch vor dem Hintergrund einer Hangrutschungsgefahr, nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einem abgedichteten Erdbecken zwischengespeichert und schadlos über einen Regenwasserkanal in den nächsten Vorfluter eingeleitet werden.

Das Abwasser wird der Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Die Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser wird als gering eingestuft.

Landschaftsbild- und Erholungspotenzial

- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch weitere Gewerbehallen auf einem flachen Höhenrücken, die aus nördlicher und westlicher 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 fehlender Erholungseignung erfolgt keine Beeinträchtigung bezüglich der Erlebnisqualität bei Freizeitaktivitäten oder Spaziergängen;
- Fernwirkungen sind auch vom ca. 1 km nördlich liegenden Mainzer Stadtteil „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 dreiseitige Randeingrünung des Plangebiets vorgesehen.

Insgesamt wird die Intensität der Beeinträchtigung als gering eingestuft.

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;
- Nachteilige, dauerhafte Veränderung eines Landschaftsausschnitts.

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und –leiter unzulässig sind, können nachteilige Auswirkungen auf schützenswerte Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Der Störgrad der Betriebe in einem Gewerbegebiet wird als eher gering eingestuft. Von der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ist auszugehen.

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

Kultur- und Sachgüter

Bei der Umsetzung der Planung sind Verluste von kulturhistorisch bedeutsamen Besiedlungsspuren zu erwarten. Aufgrund der im Rahmen der geomagnetischen Prospektion erzielten Ergebnisse im Vorfeld der Bauarbeiten Grabungen durch die Generaldirektion kulturelles Erbe (GDKE) veranlasst. Zu tage tretende Funde werden fachgerecht dokumentiert, geborgen und aufbereitet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit ackerbaulich genutzten Flächen bei Nichtdurchführung der Planung auf absehbare Zeit weiter als Ackerflächen genutzt würden. Die bereits gewerblich genutzten Flächen würden wahrscheinlich in der jetzigen Nutzung verbleiben bzw. durch andere Betriebe weitergenutzt werden.

6.2.3 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 gewebetypischen 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.

Zwischenzeitlich wurden mehrere Möglichkeiten zur Rückhaltung und unschädlichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet geprüft. Das Schmutzwasser soll in Richtung Süden,

unter der Autobahn A 63 hindurch, an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der L 401 angeschlossen werden.⁵⁵

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 werden in Kap. 6.2.2 unter dem Stichpunkt Klima beschrieben.

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.

6.2.4 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 (A1)

Entlang des nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsrands ist eine randliche Eingrünung vorgesehen. Die hierzu vorgesehenen Flächen sind 5 bis 6 m breit.

Je 100 m² 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.

Die übrigen Flächen sollen mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) eingesät und durch 2 malige jährliche Mahd gepflegt werden.

Bäume sind als verpflanzte Heister oder Solitär mit Ballen, Höhe \geq 200 cm und Sträucher als verpflanzte Sträucher, 100-150 cm zu pflanzen. Auf gebietsheimisches Pflanzgut ist zu achten. Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste im Anhang auszuwählen.

⁵⁵ vgl. Werner Hartwig GmbH – Beratende Ingenieure: Besprechungsnotiz ..., S. 2

In § 45 Abs. 4 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz (LNRG) werden Abstände von Heckenpflanzungen festgelegt. Mit dieser Regelung soll jedoch die zulässige Höhe von Hecken, die üblicherweise geschnitten werden, geregelt werden.

Als randliche Eingrünung des Plangebiets sind natürliche Heckenpflanzungen vorgesehen, die keines Schnittes bedürfen. Zur Ermittlung des erforderlichen Grenzabstands für die Baumpflanzungen in der Hecke wird daher der Abstand für die Baumpflanzungen gem. § 44 Abs. 1 und für die Ermittlung des Grenzabstands für Sträucher der § 44 Abs. 3 LNRG, jeweils in Verbindung mit dem § 46 LNRG, angewendet. Nach § 46 Abs. 1 LNRG sind zu landwirtschaftlichen Nutzflächen die anderthalbfachen bzw. die doppelten Abstände einzuhalten.

Grasstreifen (A2)

Die nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens gelegene Fläche soll mit einer krautreichen Rasenmischung aus regional zertifiziertem Saatgut (z. B. Regiosaatgutmischung Grundmischung HK 9/ UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland und angrenzend) eingesät werden.

Zum Schutz der geplanten Leitungstrasse für einen Regenwasserkanal sollte in Abstimmung mit dem Träger der Abwasserentsorgung (Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘ - AVUS) geprüft werden, ob die Anpflanzung flachwurzelnder Sträucher möglich ist.

Anpflanzung von Straßenbäumen

An den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten sollen Laubbäume II. Ordnung gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Dabei kann von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten um bis zu 8 m abgewichen werden.

Die zu pflanzenden Bäume müssen zumindest folgende Qualitätsmerkmale haben:

- Stammumfang 16 – 18 cm,
- Ansatz der Krone bei 2,5 - 3,0 m,

Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 3-mal verpflanzt mit Ballen.

Die anzupflanzenden Arten sind aus der Artenliste der Pflanzliste Nr. 1 im Anhang auszuwählen.

Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren 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 m² 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.

Begrünung von Stellplätzen

Kfz-Stellplätze auf den privaten und den öffentlichen Flächen sollen begrünt werden. Hierzu soll je fünf ebenerdige Stellplätze mindestens ein Laubbaum II. Ordnung so gepflanzt werden, dass die Stellplätze überschirmt werden. Die Bäume sollen mit Baumscheiben mit einer Mindestgröße

von 5 m² versehen werden, die eingesät oder bepflanzt werden sollen. Sollen die Baumscheiben überfahrbar ausgeführt werden, sind die Bäume in spezielle Pflanzquartiere zu pflanzen.

Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sollen als Hecken oder als lebende Zäune gestaltet werden. Gitterzäune sollen durch Kletter- bzw. Rankpflanzen und/oder direkt vorgelagerte Pflanzungen flächendeckend begrünt werden.

Wasserdurchlässige Beläge

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

Insektenschonende Beleuchtung

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.

Behandlung des Abwassers und des Niederschlagswassers

Gem. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 57 WHG darf eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Direkteinleitung) nur erteilt werden, wenn

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,
2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und
3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Da eine naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich ist, soll das von den Dach- Hof- und Verkehrsflächen ablaufende Niederschlagswasser leitungsgebunden in ein naturnah angelegtes, nach unten abgedichtetes Regenrückhaltebecken eingeleitet und dort verdunstet bzw. gedrosselt abgeleitet werden.

Durch das Ingenieurbüro Hartwig GmbH wurde eine entsprechende Entwässerungskonzeption erarbeitet, welche eine Sammlung und eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers vorsieht. Die Drosselwassermenge des geplanten Rückhaltebeckens soll über den geplanten Regenwasserkanal Richtung Süden bis zu dem vorhandenen Regenwasserkanal an der L 401 abgeleitet werden. Hierzu muss die Autobahn 63 unterfahren werden. Der geplante Regenwasserkanal soll in der L 401 an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden, der im weiteren Verlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen ist und zum Regenüberlaufbecken Klein-Winternheim verläuft.

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

Es ist beabsichtigt, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgleichbaren Eingriffe durch die dauerhafte Pflege und Unterhaltung von 3,22 ha Waldflächen in Form einer Bestandssicherung (Prozessschutz) und einer Mittelwaldbewirtschaftung zu kompensieren. Die Maßnahmen werden aus dem Ökokonto „Ober-Olmer Wald II“ und dem „Aufforstungsblock Essenheim“ abgebucht.

Ökokonto „Ober-Olmer Wald II“

Auf den Flurstücken 1/1 und 1/2, Flur 27 Gemarkung Ober-Olm (Gesamtgröße 119,69 ha, siehe Abbildung 1) sollen ein durchgewachsenener Niederwald aus Eiche, Buche, Birke sowie weiteren Baumarten zur historischen Waldform „Mittelwald“ entwickelt werden. Darüber hinaus sollen Alteichenbestände dauerhaft erhalten werden und eine ungesteuerte Naturwaldentwicklung (Prozessschutz) soll ablaufen können. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen der OG Klein-Winternheim und den Landesforsten Rheinland-Pfalz geschlossen (siehe Anlage zum Umweltbericht).

Die Größe der Flächen beträgt 3,44 ha, wobei ein Aufwertungsfaktor von 0,7 angewandt werden kann. Insofern ergibt sich eine kompensationswirksame Fläche von 2,41 ha.

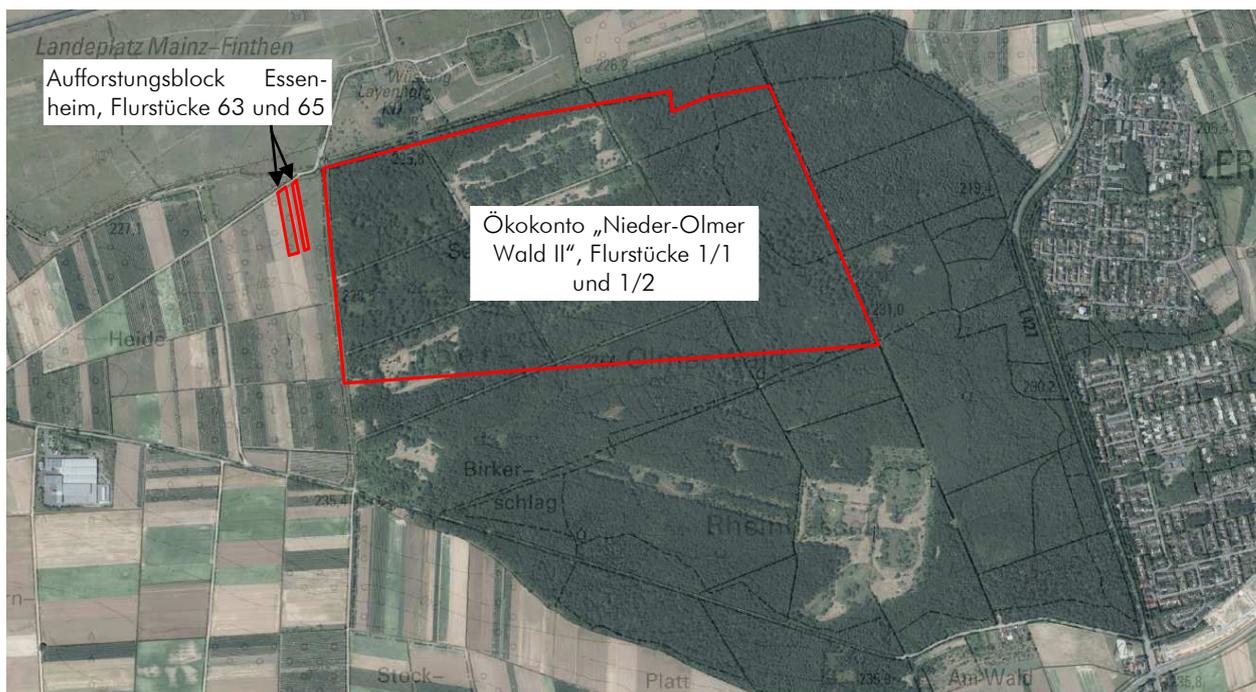


Abbildung 1: Aufforstungsblock-Flurstücke 63 und 65, Gemarkung Essenheim (Gesamtgröße 0,81 ha) und Ökokonto-Flurstücke 1/1 und 1/2 im Ober-Olmer Wald (Gesamtgröße 119,67 ha).

„Aufforstungsblock Essenheim“

Auf den Flurstücken 63 und 65, Flur 13, Gemarkung Essenheim (siehe Abbildung 1, Gesamtgröße 8.129 m²) sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen durch das Land Rheinland-Pfalz aufgekauft und mit standortgerechten Laubhölzern aufgeforstet werden. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen der OG Klein-Winternheim und den Landesforsten Rheinland-Pfalz geschlossen (siehe Anlage zum Umweltbericht). Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Ober-Olmer Wald an, der auf diese Weise erweitert werden soll.

Die Größe der Kompensationsflächen beträgt 2,41 ha + 0,81 ha = 3,22 ha. Gemäß der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung können die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Arten- und Biotope und Wasser dadurch vollständig kompensiert werden.

Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks seitens der Landwirtschaft sind Kompensationsflächen in solcher Größe in den Offenlandbereichen nicht zu akquirieren. Insofern handelt es sich bei den vorgesehenen Maßnahmen im Wald um Ersatzmaßnahmen. Aufgrund des Vorliegens der Voraussetzungen des § 16 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 BNatSchG, wird hierbei auf Kompensationsflächen im Bereich des Forstamts Rheinhessen zurückgegriffen, die im Rahmen eines Ökokontos angelegt wurden. Gemäß § 7 Abs. 1 LNatSchG kommen für eine Kompensation auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht. Von dieser Regelung wird vorliegend Gebrauch gemacht.

Artenschutzrechtlich bedingte Maßnahmen

„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“⁵⁶.

Folgende Empfehlungen werden für diese Arten getroffen:

⁵⁶ Büro Viriditas: Artenschutzrechtliche Prüfung, Ortsgemeinde Klein-Winternheim, Bebauungsplan ‚Am Berg V‘, 11.02.2020, Weiler.

- *Im Falle von Baumaßnahmen auf den Flurstücken des Gartenbaubetriebes ist das Abtragen der gelagerten Materialien während der Aktivitätszeiten der Zauneidechsen (April bis Oktober) in Anwesenheit eines qualifizierten Reptilienspezialisten / einer qualifizierten Reptilienspezialistin durchzuführen, um eventuell vorkommende Reptilien möglichst zu fangen und in Sicherheit zu bringen. Ggf. Sicherung der Baubereiche gegen Wiedereinwanderung gemäß Vorgaben der Umweltfachbegleitung.*
- *Gehölzrodungen haben zum Schutz der Brutvögel in der gesetzlich zulässigen Frist zwischen Oktober und 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.“*

6.2.5 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 in westlicher Richtung günstiger als die Entwicklung neuer Bauflächen an einem gänzlich anderen Standort, da der Außenbereich geschont und der Erschließungsaufwand geringgehalten werden kann. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als gewerbliche Erweiterungsflächen enthalten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gibt es keine vernünftigen Alternativen zu der vorliegenden Planung.

6.3 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Gemäß § 44 Abs. 1, Satz 1 BNatSchG ist es verboten "wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

Gemäß Satz 2 ist es verboten "wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert".

Gemäß Satz 3 ist es verboten, "Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören". Verluste von Nahrungshabitaten, die keine Verschlechterung der Erhaltungszustände der zu schützenden Arten auslösen (sog. nicht essentielle Nahrungshabitats), stellen keine artenschutzrechtlich relevanten Tatbestände dar.

Bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen ist die Prüfung auf die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu richten. Demnach liegt kein Verstoß vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können.

Durch das Büro viriditas, Dipl. Biol. Thomas Merz, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach folgendem Prüfschema durchgeführt:

1. Prüfung, ob und ggf. welche gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) von der Planung betroffen sein können.
2. Ermittlung und Darstellung, ob und inwieweit gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 durch das Vorhaben erheblich gestört, verletzt oder getötet sowie ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden können.
3. Wenn die Beeinträchtigung durch das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann, so verstößt das Vorhaben gemäß § 44 Abs. 5 nicht gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG. Auch verstößt das Nachstellen und Fangen von Individuen geschützter Arten nicht gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens, wenn die Tiere im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.
4. Prüfung, ob trotz unvermeidbarer Störungen oder Beeinträchtigungen von Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten die ökologischen Funktionen des Lebensraumes der Populationen im räumlichen Zusammenhang weiterhin kontinuierlich erfüllt bleiben, sowie ggf. Darstellung der hierfür erforderlichen Maßnahmen. In diesem Schritt kann sich die Notwendigkeit vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) ergeben. Ist die ökologische Funktion weiterhin sichergestellt, so ist das Vorhaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG - trotz eventueller Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten - aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.
5. Ergibt sich hingegen aus den Prüfschritten 1 bis 3, dass gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betroffen, Individuen bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdet sind und auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen die kontinuierliche ökologische Funktionalität nicht gewährleistet werden kann, so ist das Vorhaben aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zunächst nicht zulässig. In einem weiteren Schritt kann dann ggf. noch geprüft werden, ob mglw. die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.“

Die beiden Prüfschritte der ‚Relevanzprüfung‘ (Prüfschritt 1) und der ‚vertiefenden artenschutzrechtlichen Vorprüfung‘ (Prüfschritt 2), sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung als Anlagen beigefügt. Sie werden im Umweltbericht nicht wiedergegeben. An dieser Stelle wird nur auf den finalen Prüfschritt 3 (artenschutzrechtliche Prüfung) eingegangen.

In der nachfolgenden Tabelle werden die 23 nachweislich oder vermutlich im Gebiet vorkommenden Arten betrachtet:

Tabelle 2: Betroffenheit der im Gebiet nachweislich oder vermutlich vorkommenden streng bzw. europarechtlich geschützten Arten
(nur Arten mit Bindung an Biotoptypen des Gebietes, betroffene Arten grau hinterlegt)

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Lacerta agilis</i> Zauneidechse	Obstland, Baumschulen und Gartenland, Krautbestände	Art konnte mit einem Exemplar im Gebiet nachgewiesen werden, welcher als Einzelfund eingestuft wird (das Tier ist mglw. durch Verschleppung mit Grünschnitt o.ä. auf das Gelände gelangt, da sich das Tötungsrisiko durch Realisierung der Planung nicht signifikant gegenüber dem allgemeinen Tötungsrisiko im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gartenbaubetriebs erhöht, kommt es somit in Verbindung mit der Legal Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Sollten auf dem Gelände des Gartenbaubetriebes Veränderungen erfolgen, sind diese Bereiche erneut auf ein Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen	nein
<i>Buteo buteo</i> Mäusebussard	Ackerland, Gehölze	Art konnte als Nahrungsgast beobachtet werden und brütet definitiv nicht im Vorhabensgebiet oder den Kontaktbiotopen; da die Art angesichts ihres Aktionsradius das Plangebiet nicht zwingend als Brut- und Nahrungsstätte benötigt, ist sie von der Planung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen	nein

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Falco tinnunculus</i> Turmfalke	Ackerland, Gehölze	Art konnte als Nahrungsgast beobachtet werden und brüdet definitiv nicht im Vorhabensgebiet oder den Kontaktbiotopen; da die Art angesichts ihres Aktionsradius das Plangebiet nicht zwingend als Brut- und Nahrungsstätte benötigt, ist sie von der Planung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen	nein
<i>Phasianus colchicus</i> Fasan	Ackerland, Krautbestände	Art konnte im Gebiet nicht beobachtet werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums wäre sie in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher bestünde keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Columba palumbus</i> Ringeltaube	Gehölze	Art konnte im Gebiet als Brutvogel beobachtet werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Apus apus</i> Mauersegler	Industrie- und Gewerbegebiete, Gebäude/Bauwerke	Art konnte im Gebiet nicht festgestellt werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Aktionsradius wäre sie in der Lage, auf andere Jagdhabitate auszuweichen, daher bestünde keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Dendrocopos major</i> Buntspecht	Obstland, Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher ist sie von der Planung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen	nein

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Alauda arvensis</i> Feldlerche	Ackerland, Krautbestände	Art nutzt das Gebiet aktuell als Nahrungshabitat und wurde direkt außerhalb im westlichen Ackerstreifen brütend festgestellt, evtl. besitzt der Acker im Gebiet ein zu großes Störpotential; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Hirundo rustica</i> Rauchschwalbe	Gebäude/Bauwerke	Art nutzt das Gebiet aktuell als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet, verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Aktionsradius in der Lage, auf andere Jagdhabitats auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Delichon urbica</i> Mehlschwalbe	Industrie- und Gewerbegebiete, Gebäude/Bauwerke	Art nutzt das Gebiet aktuell als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet, verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Aktionsradius in der Lage, auf andere Jagdhabitats auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Motacilla alba</i> Bachstelze	Industrie- und Gewerbegebiete, Krautbestände	Art konnte als Brutvogel im Gebiet festgestellt werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitats auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Troglodytes troglodytes</i> Zaunkönig	Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitats auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Phoenicurus ochruros</i> Hausrotschwanz	Industrie- und Gewerbegebiete, Krautbestände	Art konnte im Gebiet als Brutvogel festgestellt werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Turdus merula</i> Amsel	Baumschulen und Gartenland, Industrie- und Gewerbegebiete, Gehölze	Art konnte als Brutvogel im Gebiet festgestellt werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art (Buschbrüter, seltener Gebäude- und Nischenbrüter), aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Phylloscopus collybita</i> Zilpzalp	Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG	nein
<i>Parus caeruleus</i> Blaumeise	Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Parus major</i> Kohlmeise	Gehölze	Art konnte im Gebiet als Brutvogel festgestellt werden; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Sturnus vulgaris</i> Star	Gehölze	Art nutzt das Gebiet aktuell als Nahrungshabitat, keine Brutvorkommen im Gebiet; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Aktionsradius in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Passer domesticus</i> Haussperling	Industrie- und Gewerbegebiete, Gebäude/Bauwerke	Art brütet mit mind. zwei Brutpaaren im Lagergebäude; durch die Planung gehen keine Brutreviere verloren; sollte das Gebäude im Zuge der Neuplanung dennoch abgerissen werden, kann der Verlust der Brutreviere im Plangebiet kompensiert werden, es sind ausreichend geeignete Habitate für die anspruchsvolle Art in räumlicher Nachbarschaft; die Art ist an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt und ist problemlos in der Lage auf diese Bereiche auszuweichen, eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG kann somit ausgeschlossen werden.	nein
<i>Fringilla coelebs</i> Buchfink	Industrie- und Gewerbegebiete, Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art, aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Habitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Carduelis chloris</i> Grünfink	Gehölze	Art konnte im Gebiet festgestellt werden, es besteht Brutverdacht; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art (Freibrüter) aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungs- und Bruthabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein

Art	Biotoptypen	Erläuterung	Betroffenheit
<i>Carduelis carduelis</i> Stieglitz	Baumschulen und Gartenland, Gehölze, Krautbestände	Art konnte im Gebiet als Nahrungsgast beobachtet werden, keine Brutvorkommen; verbreitete und zumeist häufig auftretende Art (Freibrüter), aufgrund ihrer Häufigkeit und ihres weiten Lebensraumspektrums in der Lage, auf andere Nahrungshabitate auszuweichen, daher keine Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG	nein
<i>Cricetus cricetus</i> Feldhamster	Ackerland	Bei den Begehungen auf den Getreideackerflächen konnte die Art im Gebiet nicht festgestellt werden; auch im Bereich des Rapsfeldes im Norden des Plangebietes konnten keine Nachweise der streng geschützten Säugetierart erbracht werden; es kommen somit keine Individuen des Feldhamsters im Vorhabens- bereich vor; Eine Betroffenheit der Art kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden	nein

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung und die vor Ort durchgeführten Erfassungen erbrachten folgendes Ergebnis:

- „Im Gebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG pauschal geschützten Biotoptypen und keine Biotoptypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie vor.
- Eine Betroffenheit der Fledermäuse im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es kommen keine Individuen des Feldhamsters im Vorhabenbereich vor. Eine Betroffenheit der Art durch das Vorhaben kann somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Das Untersuchungsgebiet spielt für die Avifauna eine eher untergeordnete Rolle. Der Anteil an Brutvögeln ist relativ gering, lediglich als Nahrungshabitat besitzt der Bereich eine höhere Bedeutung. Die Anzahl an Brutvögeln im Gebiet bezieht sich in erster Linie auf die struktureicheren Randbereiche bzw. der Garten mit dem Teich und den Gehölzen im Osten sowie dem Lagergebäude. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvögel gehören zu den weit verbreiteten und im Bestand nicht akut gefährdeten Arten. Sie sind allesamt an jährliche Nistplatzwechsel gewöhnt und ebenfalls problemlos in der Lage auf benachbarte, in ausreichendem Maße vorhandenen Flächen auszuweichen. Die im Plangebiet brütenden Arten sind von dem Bauvorhaben weder indirekt noch direkt betroffen. Somit liegt für keine Art eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG vor.
- Um die Tötung oder Verletzung von Tieren und die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und somit das Eintreten der Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gras- und Krautbestände in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu entfernen. Bei absehbarem Beginn der Baumaßnahmen in der Brutperiode sollte die Vegetation in den betroffenen Bereichen ab März monatlich durch eine Mulchmähde beseitigt werden, um die Ansiedlung von Bodenbrütern und, infolge dessen, die Zerstörung von deren Gelegen oder die Tötung von nicht-flügenden Jungvögeln zu

vermeiden. Gehölze sind ebenfalls in der gesetzlich zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beseitigen.

- Die Zauneidechse ist von der Planung aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen, da es bei der Realisierung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Sonstige streng geschützte Reptilien kommen im Plangebiet nicht vor.
- Eine Betroffenheit von streng bzw. europarechtlich geschützten Arten aus sonstigen Artengruppen durch die Realisierung des Vorhabens kann ebenfalls ausgeschlossen werden.
- Es kommen keine geschützten Pflanzenarten im Gebiet vor.

Fazit

Da es bei der Realisierung des Vorhabens nach unserer fachgutachterlichen Einschätzung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt, ist die geplante Erweiterung der Gewerbefläche bei Umsetzung der unter Punkt I. genannten Empfehlungen aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) möglich. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.

6.4 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.4.1 Methodik und Kenntnislücken

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

Die Beschaffenheit des Baugrunds wurde mittels Kleinbohrungen und Rammkernsondierungen nach DIN EN ISO 22476-2 beprobt. Mischproben des Bodens wurden zusammengestellt und gemäß der LAGA TR Boden (2004) chemisch analysiert.

Schichtenspezifische Bodenproben wurden nach DIN EN ISO 14688 angesprochen und bautechnisch nach DIN 18196 und DIN 18300 klassifiziert.

Die Biotoptypenkartierung wurde nach dem Kartierschlüssel „Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz“, des Büros LökPlan GbR durchgeführt. Die Biotoptypenkartierung des Plangebietes erfolgte am 12.07.2019. Bei dieser Biotoptypenkartierung wurde insbesondere auf pauschal geschützte sowie sonstige, als Lebensraum seltener und schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten bedeutsame Biotoptypen geachtet.

Im Rahmen einer querschnittsorientierten Begehung am 20.07.2018 wurde das im Plangebiet existierende Biotoptypenspektrum erfasst und hinsichtlich seiner Habitatqualität für streng bzw. europarechtlich geschützte Arten geprüft. Dabei wurden alle im Plangebiet und dessen Randbereichen vorkommenden Strukturen begutachtet. Diese Prüfung ergab, dass anhand des Biotoptypenspektrums die Möglichkeit der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten aus den Artengruppen Säugetiere, Vögel sowie Reptilien besteht. Daher wurden für diese Artengruppen dezidierte Untersuchungen durchgeführt.

Bei weiteren Begehungen am 15.05., 17.05., und 23.05.2019 wurden die im Plangebiet und in der näheren Umgebung vorkommenden Vogelarten akustisch wie auch optisch erfasst. Besondere Strukturen wie die teils strukturreichen Bereiche mit Gehölzbeständen des Gartenbaubetriebs im

zentralen Teil des Vorhabenbereichs wurden genauer untersucht. Alle Vogelarten, die optisch und / oder akustisch wahrgenommen werden konnten, wurden in eine mitgeführte Karte eingetragen.

Das Plangebiet weist ein mittleres Besiedlungspotential für Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf (HELLWIG 2002, 2010). Für den Feldhamster als sehr standorttreue Art erfüllen Acker- & Brachflächen sowie Ackerrandstreifen insbesondere hinsichtlich der überlebenswichtigen Deckung eine wichtige Funktion. Aus diesem Grunde wurde das Gelände im Rahmen der Geländebegehung am 29.04. und 02.08.2019 gezielt nach der Standardmethode nach WIEDLING & STUBBE (1998) nach Hamsterbauen abgesucht. Bei der Begehung nach der jahreszeitlich bedingten Öffnung der möglicherweise vorhandenen Baue wurde nach Bauausgängen sowie Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, nach Fraßspuren und nach sonstigen Spuren gesucht.

Die als Habitate geeigneten Strukturen im Bereich der Lager- und Offenlandflächen des Gartenbaubetriebs wurden bei insgesamt sechs Begehungen am 15.05., 17.05., 23.05., 05.06., 10.06. und 13.06.2019 gezielt nach eventuell vorkommenden Reptilien abgesucht (HACHTEL et al. 2009).

Bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Viele der Aussagen zu Natur- und Landschaft (Boden, Grundwasser, Lokalklima, Wirkungsgefüge etc.) beruhen auf empirischen Erfahrungen und grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Reichweite und Intensität einzelner Umweltauswirkungen können daher nicht überall eindeutig bzw. abschließend beschrieben werden.

Zu den Themenfeldern Baugrund / Boden, Entwässerung / Abwasser sowie Artenschutz wurden Fachgutachten erstellt, um die Situation bzw. die Auswirkungen eindeutig beurteilen zu können.

Voraussichtlich würden weitere Fachgutachten aber keine Erkenntnisse liefern, die zu einer anderen Beurteilung der Umweltauswirkungen führen würden. Insofern wird davon ausgegangen, dass die in der Umweltprüfung verwendeten Unterlagen und Erkenntnisse die Sachlage im Gebiet angemessen erfassen und die künftigen Auswirkungen hinreichend beurteilen.

6.4.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Gemäß Vorgabe des Baugesetzbuches § 4 c überwachen die Gemeinden „... die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Die Ortsgemeinde Klein-Winternheim überwacht die Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten sowie der durch städtebauliche Verträge gesicherten landespflegerischen Maßnahmen sowie deren Erfolg. Dies gilt auch für die nach § 44 BNatSchG durchzuführenden Maßnahmen zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Tatbestände.

Des Weiteren wird die Funktionsfähigkeit der Anlagen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Regenwassers überwacht.

6.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Klein-Winternheim möchte das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ in westlicher Richtung erweitern. Hintergrund der Erweiterung ist der anhaltende Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen an dem verkehrsgünstig gelegenen Standort. Die Größe des Erweiterungsbereichs beträgt ca. 5,73 ha.

Über 70 % des Plangebiets werden von Ackerflächen eingenommen. Ca. 30 % des Vorhabengebiets werden bereits gewerblich genutzt. Diese Flächen beherbergen eine Gewerbehalle, befestigte Bereiche, Lager-, Pionier und Grünflächen.

Im Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ist der Bereich als geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Insofern ist die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Rahmen eines Baugrundgutachtens wurde in einer Tiefe von maximal 8 m noch kein Grund- oder Stauwasser erbohrt. Der südliche Teil des Plangebiets ist Teil einer bekannten Hangrutschungszone. Daher sind hier besondere Umstände bezüglich der Baugrundvorbereitung und der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu berücksichtigen. Das geplante Regenrückhaltebecken soll daher eine Untergrundabdichtung erhalten.

Im Bereich des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Biotop mit unmittelbarem Schutz nach § 30 BNatSchG kommen ebenfalls nicht vor.

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

Insgesamt konnten 22 Vogelarten im Untersuchungsgebiet, knapp außerhalb oder lediglich überfliegend festgestellt werden. 7 Arten werden in erster Linie als potenzielle Nahrungsgäste eingestuft, das Bruthabitat kann jedoch in der näheren Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen. Bei den verbliebenen 15 Arten kann davon ausgegangen werden, dass sie das Plangebiet sowie insbesondere die angrenzenden Kontaktbiotop als Bruthabitat nutzen.

Der Großteil der nachgewiesenen Vogelarten ist weit verbreitet und im Bestand nicht gefährdet. Die nach BNatSchG streng geschützten Vogelarten Mäusebussard und Turmfalke werden lediglich als Nahrungsgäste bzw. Überflieger eingestuft.

Durch gezieltes Absuchen der Ackerflächen nach Fall- und Schlupfröhren von Feldhamstern, nach Erdauswurf, Fraßspuren oder sonstigen Spuren konnten keine diesbezüglichen Spuren oder Bauten entdeckt werden. Für das Plangebiet können Feldhamstervorkommen somit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Außerdem konnte bei sechs Begehungen des Plangebiets ein Exemplar der Zauneidechse nachgewiesen werden. Das Tier wird als Einzelfund eingestuft; eine Populationsgefährdung ist hieraus nicht abzuleiten.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass die geplante Erweiterung der Gewerbefläche aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Bestimmungen der Zugriffsverbote (Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2, Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3) realisiert werden kann. Die Rodung einzelner Gehölze muss in der gesetzlich zulässigen Frist (1.10. bis 28./29.02.) erfolgen.

Die Zauneidechse ist von der Planung aktuell nicht im Sinne der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände betroffen, da es bei der Realisierung nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für Zauneidechsen und somit in Verbindung mit der Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG auch nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt.

Mit erheblichen Umweltrisiken durch Schadstoff- oder Strahlungsemissionen durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen. Erschütterungen werden allenfalls durch die Bautätigkeit verursacht. Lärm,

Licht und Wärme werden voraussichtlich in dem Gewerbe- und Handwerksbetriebe üblichen Maß emittiert.

Im GE werden die nach Art- und Menge gewerbetypischen Abfälle anfallen. Der ordnungsgemäße Umgang mit Abfällen wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt. Von einer ordnungsgemäßen Beseitigung bzw. Verwertung von Abfallstoffen ist auszugehen. Die Entsorgung des Abwassers wird durch eine separate Abwasserreinigungsanlage in einer Kläranlage sichergestellt.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) werden als gering eingeschätzt.

Kumulierende Effekte mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen sind nicht erkennbar.

Die Ansiedlung von Betrieben, die erhebliche Emissionen von klimaschädigenden Stoffen verursachen, ist unwahrscheinlich. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels wird als gering angesehen.

Zur Minimierung des Risikos für das kulturelle Erbe wird vorlaufend zu den Bauarbeiten eine geomagnetische Prospektion des Plangebiets durchgeführt.

Die sich durch die Bautätigkeit, die Anlage und die Nutzung des Gebiets sowie durch Wechselwirkungen mit der Umgebung ergebenden Beeinträchtigungen der bestehenden Natur- und Landschaftspotenziale werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

Schutzgut Mensch/Allgemeinwohl	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	hohe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Arten und Biotope	eher geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Boden	hohe Eingriffserheblichkeit (Gebiet überwiegend unbebaut)
Schutzgut Wasser	geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Klima	eher geringe Eingriffserheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild	geringe Eingriffserheblichkeit

Durch folgende Maßnahmen können die Eingriffe minimiert bzw. ausgeglichen werden:

- Eingrünung des Gebiets im Norden, Westen und Süden,
- Anlage einer Strauchhecke entlang der inneren Erschließungsstraße,
- Einfriedung der Grundstücke mit Hecken oder begrünten Zäunen,
- Anpflanzung von Straßenbäumen,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen oder Sträuchern,
- Begrünung von Stellplätzen,
- Anlage von Pkw-Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen,
- Installation einer insektenschonenden Beleuchtung,
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal,
- Landschaftliche Einbindung des Beckens durch Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern,
- Allgemeine Schutzmaßnahmen zum Boden und zu Anpflanzungen,

- Aufforstungsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie Altholzentwicklung, Mittelwaldbewirtschaftung und Prozessschutz in den Waldparzellen (Flurstücke 63 und 65, Flur 13, Gemarkung Essenheim und Flurstücke 1/1 und 1/2, Flur 27 Gemarkung Ober-Olm).

Die empfohlenen landespflegerischen Maßnahmen sollen als Festsetzungen in den Bebauungsplan bzw. in Form vertraglicher Regelungen für die externen Maßnahmen übernommen werden.

Die o.g. Maßnahmen sind geeignet, die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter vollständig zu kompensieren.

7 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. Darüber hinaus war eine erneute verkürzte und beschränkte förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB erforderlich.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die während des Verfahrens erstellten Fachuntersuchungen und Fachbeiträge, u. a. zu den Themen Artenschutz, Naturschutz, Baugrund, Entwässerung, Straßenplanung sowie eine geomagnetische und eine geophysikalische Untersuchung lieferten wichtige Erkenntnisse zur Qualifizierung der Planinhalte und zur Abwägung von Anregungen.

Auf Anregung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz wurde eine geomagnetische Untersuchung durchgeführt, da der Generaldirektion aus dem Areal mehrere archäologische Funde bekannt sind. Die Ergebnisse wurden in angemessener Form in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montaubaur, mitgeteilt, dass zum damaligen Zeitpunkt keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden kann, da sich hinsichtlich der Entwässerung einige Fragen ergeben haben. Im Laufe des weiteren Verfahrens fanden mehrfache Abstimmungsgespräche zwischen der Fachbehörde, dem Abwasserzweckverband ‚Untere Selz‘, den betroffenen Planungsbüros, der Verbandsgemeinde Nieder-Olm und der Ortsgemeinde Klein-Winternheim statt. Technische Lösungen für die Entwässerung wurden erarbeitet und abgestimmt. Die Ergebnisse wurden in geeigneter Form in den Bebauungsplan übernommen.

Nicht gefolgt wurde der Empfehlung des Landesamtes für Geologie und Bergbau orientierende Radonmessungen im Plangebiet durchzuführen. In Gewerbegebieten kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter sind in der vorliegenden Bebauungsplanung von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Die Berücksichtigung von Radon soll nach Erfordernis auf Ebene der konkreten Vorhabenumsetzung erfolgen. Vorsorglich wurde in der Begründung auf die Thematik hingewiesen.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde bezüglich des Regenrückhaltebeckens die Überlagerung der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Festsetzung als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ als problematisch gesehen. Die Regelungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wurden dem Pflanzplan des

Regenrückhaltebeckens entnommen, der vom Entwässerungsplaner im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erstellt wurde. Der Pflanzplan wurde im Auftrag des Abwasserzweckverbandes ‚Untere Selz‘ erstellt und ist mit diesem abgestimmt. Da der Pflanzplan Bestandteil des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist, kann seine Umsetzung als gesichert gelten. Zur Klarstellung wurde der Pflanzplan in die Begründung übernommen.

Der Anregung seitens der Öffentlichkeit, Wohnmöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken zu ermöglichen, wurde nicht gefolgt. Aus der persönlichen Sicht von Gewerbetreibenden ist es nachvollziehbar, dass sie neben ihrem Gewerbe auch Wohnmöglichkeiten auf dem Grundstück errichten möchten. Aufgrund der extrem hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen innerhalb der Ortsgemeinde einerseits und der begrenzten Zahl der zur Verfügung stehenden Flächen andererseits, möchte die Ortsgemeinde in diesem Plangebiet ausschließlich Gewerbe ansiedeln und keine Betriebswohnungen ermöglichen. Hinzu kommt, dass die, wenn auch sehr begrenzte, Schutzwürdigkeit von Betriebswohnungen immer wieder ein Problem für den Betrieb von Gewerbegebieten darstellt.

Ebenfalls zurück gewiesen wurde die Anregung aus der Öffentlichkeit, das Regenwasser im Plangebiet zu versickern. Bei den Böden im Bereich des geplanten Gewerbegebietes handelt es sich gemäß Bodengutachten um Schluff, der nicht genügend Versickerungsfähigkeit aufweist. Daher ist eine Versickerung des Oberflächenwassers der versiegelten Flächen nicht möglich. Darüber hinaus liegen Teilbereiche des Gebietes in einem Hangrutschgebiet. Die Hangstabilität wäre gefährdet, würde in diese Böden Wasser eingeleitet, bzw. wenn aus dem oberhalb liegenden Bereich Wasser hingeleitet würde. Um die Hangstabilität nicht zu gefährden, ist gemäß Bodengutachter eine Versickerung im gesamten Gebiet auszuschließen.

Eine größere Zahl der vorgetragenen Anregungen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere im Zuge der erstellten Fachgutachten und -planungen berücksichtigt bzw. konnte durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in die Planung integriert werden. Beispielhaft sei hier die Verbreiterung der Ortsrandeingußung auf 5 m bzw. 6 m genannt.

Auf fachspezifische einzuhaltende Vorschriften sowie Vorgehensweisen im Zuge der späteren Umsetzung des Bebauungsplans wird in den Texten zum Bebauungsplan umfänglich hingewiesen.

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

8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

8.1 ZUR BEACHTUNG BEI DER BAUPLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Bodeneigenschaften⁵⁷

Gemäß dem Geo-/umwelttechnischen Bericht sind die im Plangebiet angetroffenen Böden (Schluffe) aus bautechnischer Sicht aufgrund ihrer bodenmechanischen als kritisch zu bewerten. Den Böden kann im Hinblick auf das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen und die Her-

⁵⁷ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5

stellung von Verkehrsflächen sowie zur Bauwerksgründung nur eine eingeschränkte Eignung bescheinigt werden. Gezielte bodenverbessernde Maßnahmen zur Abtragung von Verkehrs- und Bauwerkslasten sind erforderlich. Diese sind auf der Grundlage von Laborversuchen, Eignungsprüfungen und aus Ergebnissen von Probefeldbauten abzuleiten.

Grund-/Schichtwasser⁵⁸

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde in den Rammkernsondierungen (bis 8,0 m unter Gelände) kein Grund-/Schichtwasser angetroffen. Generell kann es zu wasserführenden Schichtwasserhorizonten kommen, da sich innerhalb der erbohrten bindigen Schichtenfolge versickerndes Niederschlagswasser auf den tonigen Schluffen aufstauen bzw. sich innerhalb der sandigeren Schluffe bewegen kann.

Hangstabilität / Rutschung⁵⁹

Das Bebauungsplangebiet befindet sich morphologisch in einem Süd abfallendem Gelände.

Gemäß der Hangstabilitätskarte Rheinland-Pfalz befindet sich südlich des Bebauungsplangebiets bzw. im südlichen Randbereich des Projektareals ein nachgewiesenes Rutschgebiet.

Mit den im südlichen Untersuchungsbereich ausgeführten Sondierungen wurden hinsichtlich der aufgenommenen Schichtenfolge bzw. aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise auf Gleitflächen (z.B. wasserführende Sandzwischenlagen innerhalb bindiger Schichten) festgestellt. Auch wurde keine gravierende Änderung der Konsistenz innerhalb der Baugrundaufschlüsse aufgenommen. Tieferliegende potentielle Gleitflächen können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ausgeführten Sondierungen lediglich ein punktuelles Baugrundprofil darstellen.

Mit einer Bebauung wird die Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund vermindert und so eine Hangstabilität erhöht. Entwässerungsmaßnahmen müssen so geplant werden, dass es nicht zu einem konzentrierten Einleiten von Oberflächenwasser (z.B. Versickerung) und damit zur Ausbildung von Schichtwasserhorizonten kommt.

Bei unterkellelter Bauweise wird zur Aussteifung des Gebäudes empfohlen, das Kellergeschoss in Stahlbeton auszuführen.

Anfallender Oberboden / Baugrubenaushub ist im Projektareal nicht in Mieten > 2,0 m ab- oder zwischenzulagern und generell nicht im hangseitigen Anschnitt entlang der Böschungsschulter abzulagern.

Umgang mit Radon

Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Radonvorsorgegebiet, die von den Bundesländern nach dem Strahlenschutzgesetz bis Ende 2020 festzulegen waren.

⁵⁸ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 9
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 5 f

⁵⁹ vgl. baucontrol: Geo-/umwelttechnischer Bericht Nr. 5166-18 ..., S. 15 f
vgl. baucontrol: Geotechnischer Bericht Nr. 5103-20 – 1. Ergänzung ..., S 6 f

Auf die Pflichten der Bauherren zum Schutz gegen Radon gemäß § 123 Abs. 1 Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) wird hingewiesen. Danach sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen geeignete Maßnahmen gegen Radonzutritt aus dem Baugrund zu treffen. Diese Pflicht gilt regelmäßig bereits dann als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden.

In Gewerbegebieten kann überwiegend von einer Bauweise mit durchgehenden Bodenplatten und dem weitgehenden Verzicht auf Keller ausgegangen werden. Hinzu kommt, dass ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen im Regelfall nicht vorgesehen ist – insbesondere da auch Betriebswohnungen in diesem Plan nicht zulässig sind. Insofern ist bauart- und nutzungsbedingt eine verminderte Exposition gegenüber eventuellen Radonvorkommen anzunehmen. Im Falle potenziell sensibler Nutzungen wird empfohlen, Radonuntersuchungen im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben durchführen zu lassen

Bauzeitliche Grundwasserhaltung / Hohe Grundwasserstände

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

Bodenschutz – eventuelle Bodenbelastungen

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd weist darauf hin, dass für den Planungsbereich keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Altstandorte (stillgelegte Anlagen und Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde) für diesen Bereich noch nicht erhoben wurden.

Sollten bei der Kreisverwaltung, Verbandsgemeinde oder Ortsgemeinde abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, wird um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise gebeten.

Flächen für landespflegerische Kompensationsmaßnahmen

- Ober-Olmer Wald; hier Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Flurstücke 1/1 und 1/2:

Die Bereiche der geplanten Kompensationsmaßnahmen in der Gemarkung Ober- Olm, Flur 27, Flurstücke 1/1 und 1/2 sind Teil der im Bodenschutzkataster registrierten Konversionsliegenschaften ehem. US-Munitionsdepot Ober-Olmer Wald, REGNUM 339 06 047 - 0002 und ehem. US-Standortübungsplatz Ober-Olmer Wald, REGNUM 339 06 047 – 0003.

Geplante Maßnahmen, insbesondere geplante Eingriffe in den Untergrund im Bereich der o. g. Flächen, sind im Einzelnen vorab mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.

- Aufforstungsblock Essenheim; hier Gemarkung Essenheim, Flur 13, Flurstücke 63 und 65:

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

Bodenschutz – Umgang mit Erdmassen

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

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

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

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

Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld ‚Johannes‘ überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Barbara Rohstoffbetriebe GmbH in Langenfeld aufrechterhalten.

Aus den vorhandenen Unterlagen geht hervor, dass im Planungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Das Landesamt weist darauf hin, dass die Unterlagen zu dem Bergwerksfeld ‚Johannes‘ nicht vollständig vorliegen.

Eine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau ist nicht erfolgt. Das Landesamt weist darauf hin, dass beim Einsatz von schweren Geräten bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen soll.

Sollten bei zukünftigen geplanten Bauvorhaben Indizien für Bergbau vorgefunden werden, wird die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu objektbezogenen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Niederschlagswassernutzung / Brauchwasseranlagen

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

Wassergefährdende Stoffe

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d.h. ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

Ver- und Entsorgung – Umsetzung

Die Erschließungsplanung soll entsprechend frühzeitig mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

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

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

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

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

Bestehende Leitungen

EWR Netz GmbH

Die EWR Netz GmbH weist darauf hin, dass das Plangebiet von Versorgungsleitungen des Unternehmens tangiert wird. Für die bestehen Leitungen gelten die unter ‚Ver- und Entsorgung – Umsetzung‘ aufgeführten Ausführungen.

Wasserversorgung Rheinessen-Pfalz GmbH

Im Wirtschaftsweg (Gemarkung Klein-Winternheim, Flur 14, Parzelle 111) verläuft eine übergeordnete Versorgungsleitung (DN 200 GG). Diese fungiert als einzige Einspeisung in das bestehende Versorgungsnetz der Ortsgemeinde Klein-Winternheim.

Von dieser Leitung zweigt die einzige Einspeisung (DN 150, PVC, BJ. 1987) in das bestehende Gewerbegebiet ‚Am Berg‘ ab. Die Leitung verläuft z. Zt. durch das Grundstück 108 (Gemarkung Klein-Winternheim, Flur 14) und ist durch eine Dienstbarkeit gesichert.

Insekten- und umweltschonende Ausführung von Außenbeleuchtungen

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollen Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Strahlungsmaximum im Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED), Lichtabstrahlung in den Nachthimmel ist zu unterlassen. Die Leuchten sind staubdicht auszubilden.

Art, Standorte und Höhe der Beleuchtungssysteme sind so zu wählen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche bzw. das zu beleuchtende Objekt erfolgt und dass eine Abstrahlung in die umgebende freie Landschaft (insb. nach Westen hin) und in den Nachthimmel ausgeschlossen wird.

8.2 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN ZUR REALISIERUNG

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 Rheinessen-Pfalz GmbH weist darauf hin, dass bei einem Brandfall die Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitgestellt werden kann. Diese Löschwasserentnahmemenge kann über die in den öffentlichen Straßen befindlichen Unterflurhydranten erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 der Löschwasserbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das betreffende Brandobjekt umfasst und der Netzdruck nicht unter 1,5 bar abfallen sollte.

Bodenordnung

Die Gemeinde hat alle Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme der Parzellen 104 und 105 gekauft. Diese gehören einer Eigentümergemeinschaft und verbleiben auch bei ihr. Die für die Straße und die westliche Randeingrünung erforderlichen Grundstücksanteile der beiden Parzellen wurden jedoch ebenfalls von der Gemeinde aufgekauft.

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

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Klein-Winternheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juli 2021

 1810 04 Be FzB/ba

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Klein-Winternheim hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2015 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 07. Januar 2016 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 22. März 2019 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 03. Mai 2019.

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

4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Gelegenheit zur Einsicht und Erörterung am 09. April 2019.

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 25. September 2019 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 10. Februar 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 12. März 2021.

7. **Bekanntmachung der Auslegung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 04. Februar 2021 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 11. Februar 2021 bis zum 12. März 2021 aus.

9. 2. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 21. April 2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 07. Mai 2021.

10. Bekanntmachung der 2. Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte am 15. April 2021 durch Bekanntmachung m Nachrichtenblatt ,aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

11. 2. Auslegung des Planentwurfes:

Der 2. Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23. April 2021 bis zum 07. Mai 2021 erneut aus.

12. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Mommenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB, in seiner Sitzung am 12. Juli 2021 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

13. 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 12. Juli 2021 als Satzung beschlossen.

14. Ausfertigung:

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

15. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

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

.....

Ortsbürgermeisterin

Dienstsiegel