

# Ortsgemeinde Monsheim



## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Monsheim Ost, Gleichgewann I“

#### **Inhalt:**

- **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- **Hinweise**
- **Begründung mit Umweltbericht**
- **Planurkunde**
- **Grünordnungsplan, Feldhamster Bestandsaufnahme,  
Bericht Feldhamster Schutzmaßnahmen,  
Klimagutachten, Entwässerungskonzept**

#### **Verfasser:**



**Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann**

**Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim**



## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Allgemeines**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich**

In Monsheim haben sich in den letzten Jahren seit dem Jahr 2000 im bestehenden Gewerbegebiet „Am Bockenheimer Weg“ mittelgroße Dienstleistungsbetrieben und größere Gewerbebetrieb angesiedelt. Inzwischen sind nur noch wenige Flächen in den drei Bauabschnitten verfügbar und diese werden in kürzester Zeit bebaut sein. Denn die Nachfrage nach geeigneten Flächen zum Ansiedeln von mittelgroßen bis großen Gewerbebetrieben ist hoch. Das Realisieren eines, der Nachfrage angepassten, Angebotes



ist mit den verfügbaren Flächenpotenzialen in dem Gebiet „Am Bockenheimer Weg“ kurz- bis mittelfristig nicht möglich.

Dementsprechend beschloss der Gemeinderat der Ortsgemeinde Monsheim in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes im Osten der bebauten Ortslage.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 117 (östlicher Abschnitt), 118/2, 123/2 (östlicher Abschnitt) 129, 130, 131 (östlicher Abschnitt) und 203 der Flur 4.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

**im Norden**

durch die südliche Grenzen der Grundstücke Flur 4, Nr. 111, 112, 114, 115 und 116

**im Süden**

durch die nördlichen Grenzen der Grundstücks Flur 4, Nr.71/1 und 132

**im Westen**

durch die östliche Grenze des Grundstückes Flur 4, Nr. 128

**im Osten**

durch die westliche Grenze der Grundstücke Flur 4, Nr. 202, 204, 205, 206, 207, 209

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Das zusammenhängende Plangebiet umfasst neben den Bauflächen teilweise auch die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

### **1.2 Topographie/Bodenverhältnisse**

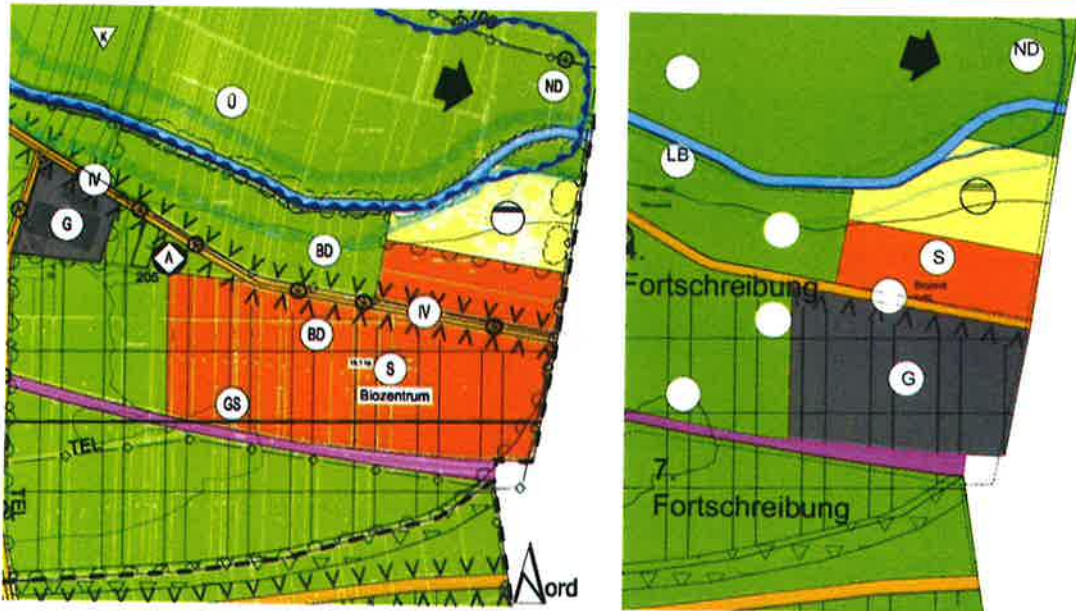
Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 233 m, in Ost-West-Richtung ca. 344 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst ca. 8,1 ha. Das Gelände fällt generell nach Südosten ab. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 131,5 m +NN im Südosten. Der höchste Punkt liegt mit ca. 137,5m +NN im Westen.

Die im Plangebiet liegenden Flächen weisen eine relativ geringe Hangneigung auf und sind somit für die Ansiedlung von mittel- bis großflächiger Gewerbebetriebe gut geeignet.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planung**

Die Regionalplanung weist die Ortsgemeinde Monsheim im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe 2014 (ROP) als Grundzentrum mit folgenden Funktionen aus: Wohnen und Gewerbe. Den Planungsbereich weist der ROP noch als Vorranggebiet Landwirtschaft aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet zur Zeit noch als Sonderbaufläche „Biozentrum“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben (7. Fortschreibung). Hier ist das Gebiet dann als gewerbliche Baufläche festgesetzt.



**Abb.:** Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim; Ausschnitt aus der, sich in Aufstellung befindenden 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplans

**1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**  
Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Mittleres Pfrimmtal“ direkt an der Pfrimm (Gewässer 2. Ordnung).

Westlich, Östlich und südlich schließen sich an das Plangebiet Acker- und Weinbauflächen an. Westlich in ca. 360 m Entfernung liegen außerdem die Gebäude der Bezirkswinzergenossenschaft „Wonnegau eG“.

Innerhalb des Gebietes sind keine Frei- oder Gasleitungen vorhanden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend verlaufen die Gleisanlagen der Deutschen Bahn.

## **2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Der Bebauungsplan wird auf Grund einer erhöhten Nachfrage nach Gewerbebaufläche in der Ortsgemeinde und den restlichen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Monsheim erforderlich. Die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe führt dabei zu neu entstehenden Arbeitsplätzen, die für die gesamte unmittelbar angrenzende Region von Bedeutung sind. Durch die Bündelung der Gewerbeflächen der Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Monsheim an einen einzigen Standort in der Gemarkung Monsheims, wird insbesondere einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen. Zudem können mit der Anbindung an die Wormser Straße, als ehemalige Bundesstraße mit Anschluss an die Autobahn A 61 über die B 47, optimale infrastrukturelle Gegebenheiten zur Verfügung gestellt werden.

Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und die entstehende Versiegelung, sollen qualitativ und quantitativ umfängliche externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Den Belangen des Landschaftsbildes wird durch gestalterische Auflagen bei der Gebäude- und Freiflächengestaltung und eine angemessene Höhenentwicklungen Rechnung getragen werden.



### **3 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Geplante Bebauung**

Für das Gebiet ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit mittleren bis großem Flächenverbrauch angedacht. Flächen- und Nutzungsansprüche sowie die Ansprüche an die Gebäudegestaltung sind für die einzelnen Gewerbebetriebe sehr unterschiedlich. Um die notwendige Flexibilität zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan diese Erfordernisse bei der Festlegung der Planinhalte berücksichtigt.

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen der Bebauung in die Landschaft gewährleisten sollen. So werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert. Da die Gestaltung gewerblicher Gebäude maßgeblich durch die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit der Gebäude geprägt ist, werden diese Kriterien bei der Festlegung der Inhalte des Bebauungsplans zur Gestaltung der Bebauung einbezogen. Zudem muss der Übergang zwischen dem bebauten Bereich und der Landschaft durch festgesetzte Begrünung an den Randbereichen des Gebietes fließend und eine Abmilderung der Blickbeziehung zu den Fassaden der Gebäude von der Landschaft aus vollzogen werden.

#### **3.2 Erschließung Verkehr**

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ gute regionale Verkehrsanbindung über die Wormser Straße, die bis vor einigen Jahren die Bundesstraße (B) 47 war, mit Anschluss an die Autobahn A 61 aus.

Die westlich liegende bebaute Ortslage von Monsheim ist über die Kreisstraße (K) 37 über eine Wegestrecke von ca. 900 m Länge erreichbar, das östlich liegende Pfeddersheim als Stadtteil der Stadt Worms ist ca. 1,7 km entfernt.

Die interne Erschließung des Gebietes ist mittels privaten Straßen angedacht, die nach Bedarf von den sich ansiedelnde Betrieben errichtet werden. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Wormser Straße.

#### **3.3 Immissionen und Emissionen**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Danach sind hier nur Nutzungen zulässig, von denen „nicht erhebliche Belästigungen“ ausgehen.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich in Monsheim in über 900 m Entfernung. Insofern sind gravierende Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Der mit dem Gewerbegebiet verbundene Verkehr wird über die Wormser Straße und die K 37 abgeleitet.

#### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser wird durch eine neu gelegte Leitung in Abstimmung mit dem Wasserzweckverband Seebachgebiet, Osthofen hergestellt.

Das ausgewiesene Gebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Plangebiet wird an das örtliche Gasversorgungsnetz der Gasversorgung Rheinhessen (GVR), mit Sitz in Nieder-Olm, angeschlossen.





*Abb.: Luftbild des überplanten Gebietes*

#### **4.1.2 Art des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan soll gewerblichen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden. Hierdurch soll auch der Standort der gesamten Region sowie der Verbandsgemeinde zum Wohnen und Arbeiten, insbesondere durch Schaffung neuer Arbeitsplätze gesichert werden.

#### **4.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,1 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 5,9 ha als Baufläche entwickelt werden sollen. Nach der gewählten Grundflächenzahl von 0,8 ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Bauflächen von ca. 4,7 ha auszugehen.

Dem gegenüber zu stellen sind siedlungsökologische Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der ökologischen Belange im Vergleich zur vorliegenden Ackerfläche beitragen. So sollen unter anderem Bäume im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden und die Randstreifen des Gebietes ökologisch wertvoll begrünt werden.

#### **4.1.4 Darstellung der Festsetzungen**

Innerhalb dieses qualifizierten Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und ergänzenden Grün- bzw. Ausgleichsflächen verbindlich geregelt.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der in der BauNVO normierten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Zur Eingrünung des zukünftigen Siedlungskörpers sind im Bebauungsplan verschiedene ökologische Entwicklungsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Neben stadtoökologischen Positivwirkungen (Durchgrünung, Verdunstungspotential) ist



hierbei vor allem die gestalterische Aufwertung zu nennen. Zudem ist in diesen Flächen die Unterbringung von Anlagen für eine naturnahe Behandlung von unbelastetem Oberflächenwasser vorgesehen.

Neben den Begrünungsfestsetzungen für öffentliche Flächen (Begrünung von Verkehrsflächen, öffentliche Grün- bzw. Kompensationsflächen) beinhaltet die Satzung Regelungen über die Gestaltung und das zu integrierende Grünvolumen auf den privaten Bauflächen, die eingriffsminimierende Funktion haben.

#### **4.1.5 Bestandsbeschreibung**

Der vollständig unbebauten Flächen des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplans sind weitestgehend durch die intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

<b>Nutzungstyp</b>	<b>Ausprägung</b>
Siedlungsfläche	Nicht vorhanden
Erholungsflächen	Das landwirtschaftliche Wegenetz ist aus Sicht der Freizeitnutzung von nur geringer Bedeutung.
Landwirtschaftliche Nutzung	Intensive landwirtschaftliche Nutzung
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine Waldbestände vorhanden
Verkehr	Wormser Straße als ehemalige Bundesstraße (B) 47 im Norden des Geltungsbereiches, führt nach Pfeddersheim (Osten); K 37 im Westen führt nach Monsheim
Ver- und Entsorgung	Keine Ver- und Entsorgungsbauwerke (Leitungen, Kanäle) vorhanden

#### **4.1.6 Untersuchungsrelevante Schutzgüter – Bestandssituation**

Um die Belange des Natur- und Landschaftsbildes in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde begleitend zu diesem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt.

Nachfolgend wird die Bestandssituation für die untersuchungsrelevanten Schutzgüter bzw. die sich ergebenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern dargestellt.

##### **4.1.6.1 Schutzgut Mensch**

Die Flächen stellen sich derzeit als Standort zur landwirtschaftlichen Produktion dar. Somit werden Arbeitsplätze gesichert und bereitgestellt.

Aufgrund der geringen Vielfalt bei der Flora und Fauna, haben die Ackerflächen im Plangebiet aus landschaftsästhetischer Sicht nur eine sehr geringe Qualität. Dementsprechend sind diese für die wohnortnahe Erholung im Vergleich zu anderen nahegelegenen Standorten als relativ unbedeutend einzustufen.





#### **4.1.6.2 Schutzgut Pflanzen**

Die Biotoptypen und Nutzungen im Planungsgebiet wurden bei einer Begehung im Spätsommer 2016 im Bestand aufgenommen (siehe Grünordnungsplan Anhang 4) und entsprechend dem Biotoptypenschlüssel des "Biotopkataster Rheinland-Pfalz" (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), Stand 25.10.2013) eingestuft.

##### Kleingehölze

###### **BB0** Gebüsch, Strauchgruppe

Einzelne Sträucher und Strauchgruppen, überwiegend aus heimischen Arten, vereinzelt auch mit Flieder und Robinien durchsetzt, finden sich auf den Straßen- und Bahnböschungen.

###### **BD3** Gehölzstreifen

Gehölzstreifen sind am südlichen und östlichen Rand der Winzergenossenschaft als Anlagen-eingrünung angelegt. Neben heimischen Bäumen und Sträuchern finden sich vereinzelt auch Ziergehölze.

###### **BD6** Baumhecke

Baumhecken finden sich auf den südlichen Bahnböschungen. Sie bestehen zum überwiegenden Teil aus Hainbuche und Walnuss.

###### **BE3** Pappelufergehölz

Alte, teils abgängige Hybridpappeln säumen den Kinderbach südlich der Bahnlinie. Abschnitts-weise ergeben sich bereits größere Gehölzlücken.

###### **BF...** Bäume

Neben der markanten, straßenbegleitenden Baumreihe aus Ahorn und Linde am Nordrand des Untersuchungsraums (BF1) finden sich im Gebiet noch ein alter Nussbaum sowie im Bereich der außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegenden Straßen- und Bahnböschungen einige wenige weitere Einzelbäume (BF3, Esche, Walnuss, Vogelkirsche) oder Obstbäume (BF4).

Dabei kommt dem Nussbaum im Gebiet wegen seines Alters eine besondere Bedeutung zu. Allerdings wird dessen Wertigkeit als Habitat durch den Standort in intensivst genutztem Ackerland wiederum eingeschränkt, ebenso muss bei den relativ nah an der Straße stehenden Bäumen auch das Risiko eines Rückschnitts aus Gründen der Verkehrssicherheit bedacht werden.

##### Grünland

###### **EA1** Glatthaferwiese

Die Wiesen liegen außerhalb des eigentlichen Baugebietes, werden zwar unterschiedlich genutzt, aber mindestens einmal jährlich gemäht. In den Grenzbereichen zu Ackerflächen treten vereinzelt Brennesseln auf, ansonsten finden sich die typischen Pflanzen wie



Glatthafer, Knäuelgras, Wiesenlabkraut, Wiesenknautie, Wiesenglockenblume oder Schafgarbe.

#### EE5 Grünlandbrache

Im Umfeld einer landwirtschaftlichen Halle findet sich eine bereichsweise auch schon stärker verbuschte Grünlandbrache.

#### Gewässer

#### FM6 Mittelgebirgsbach

Am Südostrand, außerhalb des eigentlichen Baugebietes liegt der Kinderbach. Das Gewässer ist im Bereich der Kreuzung mit der Bahnlinie auf einem längeren Abschnitt verrohrt. Begradigter, tief ins Gelände eingeschnittener, nur episodisch wasserführender Bach mit Resten eines Pappelsaums südlich der Bahnlinie und ruderaler Böschungsflora auf der restlichen Strecke.

#### FN0 Graben

Entwässerungsgraben mit nur episodischer Wasserführung. Mit Regelprofil ausgebaut und offensichtlich werden nur selten Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Typische Ruderalflora und zunehmendes Gehölzaufkommen auf den Grabenböschungen.

#### Anthropogen bedingte Biotope

#### HA5 Lössacker

Intensiv genutzte, großflächige Ackerflächen dominieren nicht nur das Gebiet selbst, sondern auch nahezu alle umliegenden Bereiche.

#### HC3 Straßenrand

Arten der Ruderal- oder der Trittrasengesellschaften sowie der Glatthaferwiesen finden sich auf diesen Straßen nahen und regelmäßig gemulchten Flächen. Dort, wo diese Raine breiter sind, verbuschen sie bereichsweise mit Esche, Robinie oder Hundsrose.

#### HD3 Bahnlinie

Schotterkörper und Gleisanlage der Bahn.

#### HN1 Gebäude und Anlagen einschließlich zugeordneter Frei- und Erschließungsflächen

Gebäude und Anlagen der Winzergenossenschaft mit zugehörigen Frei- und Erschließungsflächen (HN1).

#### HS... Grabeland

Zwischen Radweg und Pfrimm liegen zwei Grabelandparzellen, die durch eine Thujahecke getrennt werden. Während die westliche noch genutzt wird (HS3), ist die östliche Parzelle brachgefallen (HS9) und wird z.T. bereits von Haselnussgebüsch dominiert.

#### HT4 Lagerplatz, versiegelt



Versiegelter Lager- und Rangierplatz der Winzergenossenschaft.

KB1 Ruderaler, trockener Saum

Die gehölzfreien Abschnitte der Bahnböschungs- und Saumflächen sind mit Arten der Ruderalflora und Glatthaferwiesen bestanden.

KC0 Randstreifen

Weg begleitender wiesenartiger Saumstreifen mit Arten der Ruderalflora und Glatthaferwiesen.

#### Verkehrs- und Wirtschaftswege

VA... Verkehrsstraßen

Landes- und Kreisstraßen (VA2) und Gemeindestraßen (VA3) mit Nebenflächen.

VB... Wirtschaftswege

Teilweise befestigte (VB1), überwiegend aber noch unbefestigte (VB2) Wirtschaftswege mit dann typischem Bewuchs mit Trittrasengesellschaften. Befestigter Rad- und Wirtschaftsweg nördlich der Wormser Straße (VB5).

WA3 Hochsitz

Hochsitz im Bereich der Baumhecke südlich der Bahnlinie.

WB1 Feldscheune/Schuppen

Landwirtschaftliche Gerätehalle nördlich der Wormser Straße.

#### **4.1.6.3 Schutzgut Tier**

Im Rahmen der 2016 durchgeführten ökologischen Bestandsaufnahme, die dem Bebauungsplan beiliegt, werden Vorkommen von Feldhamster, Zauneidechse und mehreren Vogelarten im Wirkungsbereich des Vorhabens benannt.

#### Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG und die europäischen Vogelarten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 12 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Datenbank ARTEFAKT -© Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Auskunft ARTEFAKT vom 03.01.2017- weist für das Kartenblatt 6315, Worms-Pfeddersheim, 91 Arten aus, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind. Der ergänzend durchgeführte Abgleich mit den Daten der Informationsplattform ArtenFinder (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF), 2016) brachte keine zusätzlichen Arten.



Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

In nachfolgender Tabelle werden die Tierarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		RL RLP	RL D
Europäischer Feldhamster	<i>Cricetus cricetus</i>	x	4	1
Haselmaus	<i>Muscardinus avellanarius</i>		3	G
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	x	V	V

**X Nachweis im Gebiet erbracht**

RL RLP Rote Liste Rheinland-Pfalz

- 0 ausgestorben oder verschollen
- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- 4 potenziell gefährdet
- G Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
- R extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
- V Arten der Vorwarnliste
- D Daten defizitär

RL D Rote Liste Deutschland

- 1 vom Aussterben bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- R Arten mit geografischer Restriktion
- V Art der Vorwarnliste

Bereits ein Abgleich der Lebensraumsansprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutztes Ackerland sowie Saumstrukturen) lässt vermuten, dass der Europäische Feldhamster im Untersuchungsgebiet Vorkommen hat. Auch laut der Feldhamster-Potentialkarte für Rheinhessen und Nordpfalz (Landschaftspflegeverband Rheinhessen-Nahe e.V. 2002) besitzt der Planungsraum ein hohes Feldhamsterpotenzial. Der Feldhamster gilt als Charakterart struktur- und artenreicher Ackerlandschaften mit tiefgründigen, nicht zu feuchten Löss- und Lehm Böden und tiefem Grundwasserspiegel (> 120 cm).

Auch für die Zauneidechse sind Vorkommen im Bereich der Bahnstrecke zu vermuten. Die Zauneidechse besiedelt ein weites Spektrum sonnig-warmer Lebensräume, wozu u.a. auch Teilabschnitte von Bahnlinien gehören. Vegetationsarme oder -freie Bereiche bieten Möglichkeiten zum Sonnen. Schotterkörper, Gehölze und sonstige Vegetation bieten hervorragende Versteckmöglichkeiten. Im Schotterkörper, in Kleinsäugerbauten oder im Wurzelraum von Gehölzen finden sich Möglichkeiten zur Überwinterung. Die Eiablage kann in den vegetationsarmen oder -freien Flächen erfolgen.

In Bezug auf die Haselmaus, eigentlich eine Waldart, sind Vorkommen im Bereich der Gewässer begleitenden Gehölzstrukturen denkbar. Da allerdings die als potentieller Lebensraum einzustufenden Flächen weder direkt noch indirekt beansprucht oder



beeinträchtigt werden, ist für die Haselmaus keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gegeben.

Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

In nachfolgender Tabelle werden die Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sind.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name		RL RLP	RL D
Amsel	<i>Turdus merula</i>	x		
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	x		
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	x		
Elster	<i>Pica pica</i>	x		
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	x		
<b>Feldlerche</b>	<b><i>Alauda arvensis</i></b>	x	3	3
<b>Feldsperling</b>	<b><i>Passer montanus</i></b>		3	V
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>			
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	x		
<b>Graumammer</b>	<b><i>Emberiza calandra</i></b>		2	3
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	x		
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>			
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	x		
<b>Rebhuhn</b>	<b><i>Perdix perdix</i></b>		2	2
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	x		
Saatkrähe	<i>Corvus frugilegus</i>	x		V
<b>Star</b>	<b><i>Sturnus vulgaris</i></b>		V	
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>			
<b>Wachtel</b>	<b><i>Coturnix coturnix</i></b>		3	
Wiesenschafstelze	<i>Motacilla flava</i>	x		
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			

**fettgefährdete Vogelarten**

**X Nachweis im Gebiet erbracht**



<p>RL RLP    Rote Liste Rheinland-Pfalz</p> <p>RL D        Rote Liste Deutschland</p>	<p>0    ausgestorben oder verschollen</p> <p>1    vom Aussterben bedroht</p> <p>2    stark gefährdet</p> <p>3    gefährdet</p> <p>G    Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt</p> <p>R    extrem seltene Art mit geografischer Restriktion</p> <p>V    Arten der Vorwarnliste</p> <p>D    Daten defizitär</p> <p>1    vom Aussterben bedroht</p> <p>2    stark gefährdet</p> <p>3    gefährdet</p> <p>R    Arten mit geografischer Restriktion</p> <p>V    Art der Vorwarnliste</p>
---	--

**4.1.6.4 Schutzgut Boden**

Eine nahezu vollständige Versiegelungsfreiheit ist auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung gegeben.

Allerdings ist durch die künstliche Nährstoffanreicherung (Düngung) und die Auswaschung in das Grundwasser ein nutzungsbedingter Eingriff in die belebte Oberbodenzone festzustellen. Aufgrund des nur leicht geneigten Reliefs sind gegenwärtig keine Eingriffe in die Oberflächengestalt festzustellen.



**Abb.:** Bodenart (dunkelbraun= Lehm, hellbraun = sandiger Lehm)

**Quelle:** Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;  
[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); aufgerufen am 22.06.2016

Das Schutzgut Boden kann von seinen natürlichen Funktionen im Plangebiet derzeit lediglich die Funktion als Standort für Kulturpflanzen übernehmen.

Der gesamte Planungsraum ist durch quartären Löss und Lösslehm geprägt.

Folgende Bodengroßlandschaft (BGL) werden für den Planungsraum angegeben:

<b>BGL-Nr.</b>	<b>Bodengroßlandschaft</b>	
6.3	BGL der Lösslandschaften des Berglandes	Parabraunerden aus Löss

**Tab.:** Bodengroßlandschaften im Planungsraum

**Quelle.:** Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz 2006-2009



Die Böden besitzen ein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial, ein hohes Wasserspeichungsvermögen sowie ein hohes Rückhaltevermögen für Nitrat.

Gemäß der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt 6315 Worms-Pfeddersheim (Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz, 1989), finden sich im Plangebiet vorherrschend tiefgründig humose Böden aus carbonathaltigem, feinbodenreichem Lockergestein (Braungrauer Tschernosem aus Löss) und nur stellenweise Pararendzina aus Löss.

Altablagerungsstellen sind nicht bekannt.

#### **4.1.6.5 Schutzgut Wasser**

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes auf den größtenteils vorhandenen bindigen Lehmböden.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können durch die intensive Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden. So kann es zur Auswaschung eingesetzter Düngemitteln und anderen Bioziden kommen.

Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden. Der Planungsraum entwässert über den Kinderbach und/oder die Pfrimm in den Rhein.

Für in Gebietsnähe liegenden Gewässer Pfrimm (II. Ordnung) und Kinderbach (III. Ordnung) liegen folgende Bewertungen vor:

Gewässergüte:

- Pfrimm 2005 mäßig belastet
- Kinderbach keine Angaben

Gewässerstrukturgüte:

- Pfrimm deutlich bis sehr stark verändert
- Kinderbach nicht erfasst

Zum Grundwasser finden sich die folgenden Kenndaten:

Grundwasserlandschaft: Tertiäre Mergel und Tone

- Schutzwirkung der GW-Überdeckung: mittel
- Grundwasserneubildungsrate: ca. 36 mm/a

Am Gebietsrand ist ein Wasserecht (S056292) für eine Grundwasserförderung durch die Winzergenossenschaft Wonnegau eingetragen. (Geobasisdaten: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de> vom 30.03.2017)

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### **4.1.6.6 Schutzgut Luft/Klima**

Im Zuge des Bebauungsplans wurde für den Bereich ein Klimagutachten erstellt, welches diesem beiliegt.

Das Plangebiet ist eine Freifläche, die Teil eines ausgedehnten Gebietes von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen in der Umgebung von Monsheim ist.

Es liegt im Einflussbereich von flächenhaften Luftströmungen aus verschiedenen Richtungen und mit unterschiedlichen Stärken.

#### 4.1.6.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt ca. 1.000 m südöstlich des Siedlungsrandes von Monsheim. Es handelt sich um eine zusammenhängende, im Grundriss nahezu rechteckige Fläche zwischen der Wormser Straße im Norden und der Bahnlinie Monsheim-Worms im Süden, die bandartig um die Wormser Straße bis zur Anbindung an die K 37 erweitert ist. Das umgrenzte Gebiet ist ca. 8,12 ha groß und fällt, von der Straßenfläche abgesehen, nur leicht nach Südosten ab.

Die räumliche Situation ist einerseits durch die vorhandenen Verkehrsanlagen mit begleitenden Dämmen und Gehölzsäumen oder Baumreihen sowie die Gebäude und Anlagen der nordwestlich liegenden Winzergenossenschaft Wonnegau nebst deren Eingrünung geprägt, andererseits durch die zentralen, intensiv ackerbaulich genutzten und deswegen offenen Flächen. Für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion besitzt der betroffene Bereich lagebedingt sowie aufgrund weitgehend fehlender Strukturelemente im Umfeld nur eine geringe Bedeutung. Der Landschaftsraum hat keine Funktion für die wohnungsnaher Erholung und überregionale Funktionen oder touristische Angebote sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild ist durch die Anlagen der Winzergenossenschaft, Straßen, Bahnlinie und benachbart eine landwirtschaftliche Halle sowie die Kläranlage Monsheim bereits stark vorbelastet. Diese Anlagen übernehmen eine bestimmende Rolle, zerschneiden und gliedern den Raum und sind prägende Leitlinien für Sichtbeziehungen.

#### 4.1.6.8 Schutzgut Kulturgüter

In dem Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Wissenstand keine Kulturgüter.

#### 4.1.6.9 Schutzgut Sachgüter

Als Sachgüter sind im Geltungsbereich die ackerbaulich nutzbaren Betriebsflächen mit größtenteils sehr hohem Ertragspotenzial und Bodenfunktionswert einzustufen, die außerdem auf Grund ihres großteiligen Zuschnitts aus betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise günstig zu bewirtschaften sind.

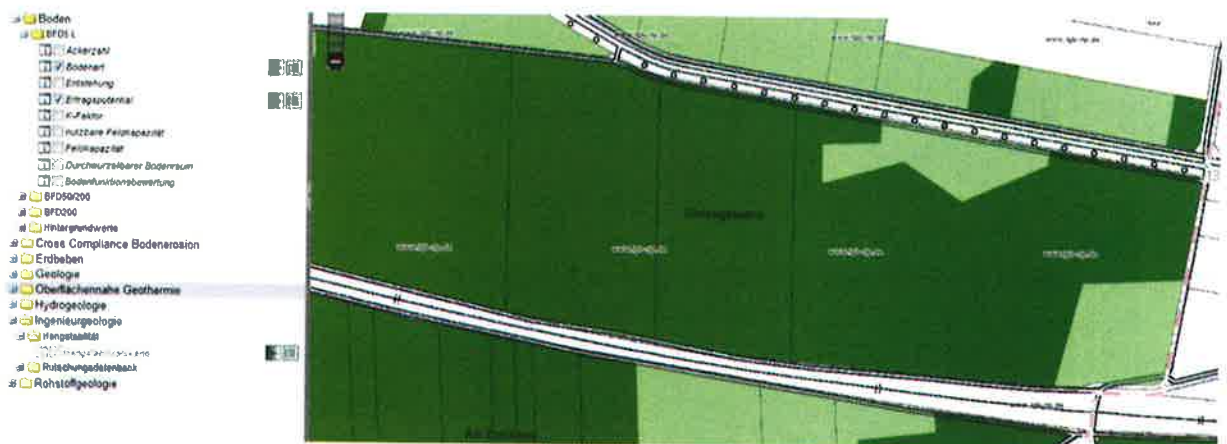
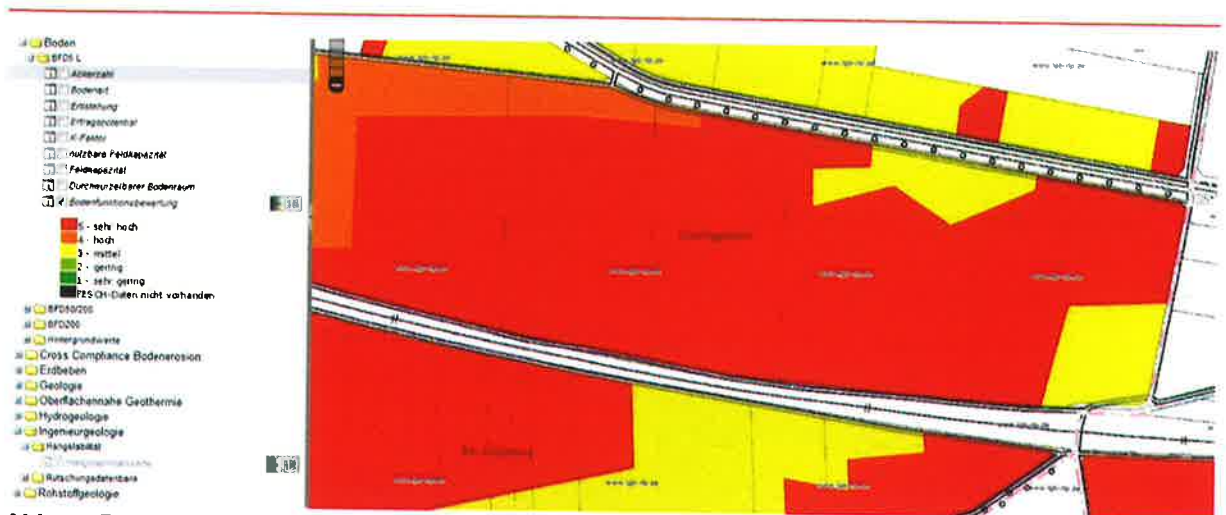


Abb.: Ertragspotenzial des Bodens (dunkelgrün= sehr hoch, hellgrün = mittel)

Quelle: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;

[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); aufgerufen am 22.06.2016





**Abb.:** *Bodenfunktionsbewertung (rot= sehr hoch, gelb = mittel)*

**Quelle:** *Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz;*  
[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=6](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6); *aufgerufen am 22.06.2016*

#### **4.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen an dem untersuchten Standort von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die ackerbauliche Nutzung die anderen Sachgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: Intensive ackerbauliche Nutzung → geringer Aufenthaltswert mit fehlenden Landschaftselementen bzw. Abgrenzung als private Fläche → geringe Nutzungsintensität führt zur Vernachlässigung der Anbindung ans bestehende Wegenetz
- Schutzgut Pflanze: Landwirtschaftlich geprägte Vegetation → einseitige, durch Eutrophierung beeinflusste Pflanzendecke → Vernachlässigung von gliedernden, linearen Pflanzelementen → fehlende Habitatstrukturen
- Schutzgut Boden: Mittlere bis hohe Ertragsleistung des Bodens → zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → künstliche Nährstoffanreicherung
- Schutzgut Wasser: Zusätzliche künstliche Nährstoffzufuhr → Auswaschung in das Grundwasser bzw. natürliche Gewässer → Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes bzw. der Gewässerqualität → Veränderung der Standortfaktoren → Verschiebung des natürlichen Artenspektrums
- Schutzgut Klima: Geringes bis mäßiges Pflanzpotential → Geringes Verdunstungspotential → durch geringe Abstrahlung begünstigte Kaltluftproduktion → ungehinderter Kaltluftabfluss durch das Fehlen von linearem, gliedernden Pflanzvolumen



Schutzgut Luft:	Fehlen von gliederndem, linearen Pflanzvolumen, ausgeräumte Schläge → günstiger Luftabfluss
Schutzgut Landschaft:	Große, ausgeräumte Schläge → geringe Gliederung → mäßige Einbindung in das Landschaftsbild im Übergangsbereich zur freien Landschaft

## **4.2 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### **4.2.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten potentiellen Beeinträchtigungen bzw. entstehenden Potentiale werden nachfolgend aufgezeigt:

#### **4.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Entwicklung eines Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Unternehmen ermöglicht, wodurch neue Arbeitsplätze für die gesamte Region geschaffen werden können. Negativ ist zu bewerten, dass für die Bewohner der angrenzenden bestehenden Gebiete ein nahe gelegener Freiraum mit allerdings sehr mäßigem Freizeitwert verloren geht und die Errichtung von Neubauvorhaben einerseits temporär mit Baustellen-Lärm verbunden und mittelfristig mit einer, wenn auch nicht unverträglichen Zunahme an Verkehrsbelastungen durch Individualverkehr zu rechnen ist. Der überwiegende Teil des mit dem Gewerbegebiet verbundenen Verkehrs, insbesondere eventueller Schwerlastverkehr, wird allerdings auf das nahegelegene überörtliche Straßennetz geleitet.

Da das geplante Gewerbegebiet in einiger Entfernung zu bestehenden Siedlungen liegt, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm (z.B. Produktionslärm) zu rechnen.

#### **4.2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist aufgrund der lediglich vorhandenen Nutzpflanzen nicht mit einer deutlichen Beeinträchtigung des vorhandenen Arten und Biotopotentials zu rechnen.

Die als Entwicklungsziel formulierte Durchgrünung des Gewerbegebiets mit standortgerechtem Großgrün wird durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

#### **4.2.1.3 Schutzgut Tier**

##### Gilde Greifvögel / Nahrungsgäste

Die Greifvögel Turmfalke und Mäusebussard (ev. auch Rotmilan) sowie der Graureiher, die Saatkrähe und die Wiesenschafstelze nutzen den Raum als Jagdrevier bzw. Nahrungsstätte.

Der Graureiher ist eindeutig als Nahrungsgast einzustufen. Die Art brütet häufig kolonieartig, wobei die relativ großen Horste nur auf entsprechend großen Bäumen überwiegend in Gewässernähe angelegt werden. Die Nahrungssuche erfolgt an Gewässern und auf Wiesen und Feldern im Umkreis von mehreren Kilometern.

In Kolonien in hohen Laubbäumen, meist Pappeln oder Weiden in Gewässernähe, brütet auch die Saatkrähe. Sie besiedelt als Kulturfolger offene Agrarlandschaften. Zur



Nahrungssuche, die Saatkrähe nutzt ein breites Spektrum an tierischer und pflanzlicher Nahrung, werden gerne Ackerflächen angesteuert, wo insbesondere im Winter nach Getreidekörnern gesucht wird.

Auch die Wiesenschafstelze als typischer Bewohner extensiven Feuchtgrünlandes, bevorzugt in Gewässernähe (Gemeinschaftsschlafplätze in Röhricht), nutzt die offenen Flächen wohl nur zur Nahrungssuche. Der Langstreckenzieher bevorzugt kleinere Flug- und andere Insekten.

Die Nahrungshabitate von Graureiher, Saatkrähe und Schafstelze werden durch die Flächeninanspruchnahme nur geringfügig eingeschränkt. Aufgrund der gegebenen Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung ist keine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung zu erwarten.

Auch der Rotmilan ist ein potentieller Nahrungsgast. Rotmilane suchen ihre Nahrung im Umkreis von zwei und mehr Kilometern um den Brutstandort, so dass im vorliegenden Fall der Flächenverlust für den Rotmilan als unerheblich einzustufen ist.

Bei Reviergrößen zwischen 1 und 7 qkm je Brutpaar und in Abhängigkeit vom Nahrungsangebot (Turmfalke) oder 1 und 10 qkm (Mäusebussard), ist durch den maßnahmebedingten Verlust von Ackerflächen und Wegen auch für diese beiden Greifvogelarten nicht mit einer Störung oder Beeinträchtigung zu rechnen.

#### Gilde Vogelarten der Offenländereien

Durch den baubedingten Ackerflächenverlust gehen zwar potenzielle Brutstätten und Nahrungsstätten von Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel sowie Balz- und Nahrungsstätten von Grauammer und Fasan verloren, allerdings sind im Umfeld des neuen Gewerbegebietes ähnliche Strukturen vorhanden, die von den betroffenen Vögeln auch als Fortpflanzungs-, Nahrungs- und Ruhestätten genutzt werden können. Diese weisen im Vergleich zu den wegfallenden Flächen mindestens ähnliche Habitatqualitäten auf. Insofern ist nicht mit einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser Arten auszugehen.

Die Feldlerche besiedelt weitgehend offene Landschaften unterschiedlichster Ausprägungen: Sie ist regelmäßig in Kulturlebensräumen anzutreffen, bewohnt aber auch Hochmoore, Heidegebiete oder Waldlichtungen. Wichtig ist immer das Vorhandensein trockener bis wechselfeuchter Böden mit einer kargen und relativ niedrigen Gras- oder Krautvegetation. Die Abhängigkeit von Boden und Vegetation ergibt sich zum Einen aus der Tatsache, dass die Feldlerche ausschließlich am Boden brütet und sie zum Anderen offenen Boden zum Nahrungserwerb braucht, da sie überwiegend ihre Nahrung dort sucht. Sie findet dabei kleine Insekten und Spinnen oder auch Sämereien. Als Kurz- bis Mittelstreckenzieher überwintern Feldlerchen in den schneefreien Lagen Mittel- und Südeuropas.



Feldlerchen meiden Vertikalstrukturen bis zu einem Abstand von 60 bis 100 m, so dass mit einem Verlust potentieller Lebensräume über die eigentlichen Bauflächen hinaus zu rechnen ist. Grundsätzlich erlauben natürliche Schwankungen im Bestand sowie in der Brutdichte, welche von der jährlich wechselnden Flächenbewirtschaftung abhängig ist, die Annahme, dass aus den potentiell betroffenen Habitaten verdrängte Feldlerchen in unbesetzten Habitaten in der Umgebung eine Ausweichmöglichkeit finden können.

Als Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche sind zum Beispiel die Anlage von sogenannten „Lerchenfenstern“ oder von Brachestreifen in Äckern geeignet, womit die dichte Struktur von Getreidekulturen aufgelockert und die Nahrungsverfügbarkeit verbessert wird. Auch die Anlage von Extensivgrünland fördert die Feldlerche.

Das Rebhuhn ist ursprünglich ein Steppenbewohner und besiedelt in Mitteleuropa offene bis halboffene Agrarlandschaften, wobei klimatisch begünstigte Niederungslagen bevorzugt werden. Das Rebhuhn benötigt einen nicht unerheblichen Anteil von Brachflächen und/oder Saumstrukturen, wo es nisten und seine Nahrung suchen kann. Da sich die adulten Tiere während der Brut kaum vom Niststandort entfernen, müssen in einem Umkreis von ca. 50 m alle erforderlichen Habitatstrukturen, insbesondere auch Erd- und Graswege als Deckung, zur Nahrungssuche und zum Staubbaden, vorhanden sein. Als Standvogel ernährt sich das Rebhuhn von Insekten und Pflanzenteilen.

Mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen und Graswegen ist ein Verlust potentiellen Lebensraums verbunden. Wegen der kleinräumigen Habitatnutzung der Rebhühner ergibt es sich aber, dass die in Anspruch genommenen Bereiche überwiegend außerhalb der potenziell nutzbaren Bereiche liegen. Auch Zerschneidungseffekte, welche die Rebhühner beim Umherwandern im Herbst und Winter behindern könnten, sind nicht zu erwarten, da Rebhühner fliegen können.

Die Wachtel findet sich in Mitteleuropa nahezu ausschließlich in offenen, gehölzfreien Agrarlandschaften auf warmen Sand- oder tiefgründigen Löß- und Schwarzerdeböden. Sommergetreide- und Grünlandflächen sowie Ruderalfluren werden dabei bevorzugt besiedelt, wobei eine ausreichend hohe, Deckung bietende Vegetation wichtig ist. Die Wachtel wechselt während der Ernte gerne auch in Hackfruchtäcker, Maisfelder oder auf Ruderalfluren. Als Kurz- und Langstreckenzieher ernährt sich die Wachtel im Wesentlichen von Sämereien und Insekten aber auch grünen Pflanzenteilen.

Mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen ist ein Verlust potentiellen Lebensraums verbunden. Wegen der Habitatpräferenzen der Wachtel für Sommergetreide-, Luzerne- oder Kleeäcker ergibt es sich aber, dass die in Anspruch genommenen Bereiche überwiegend außerhalb der potenziell nutzbaren Bereiche liegen. Auch Zerschneidungseffekte sind bei diesem Zugvogel nicht zu erwarten.

Die Grauammer besiedelt gerne offene Landschaften mit extensiv genutztem Grünland sowie Feldern mit vereinzelt Bäumen und Büschen, die als Singwarten genutzt werden. Sie benötigt einerseits dichte, krautige Vegetationsstrukturen für die Nestdeckung,



andererseits aber auch Bereiche mit niedriger und lückiger Bodenvegetation zur Nahrungsaufnahme. Teilzieher, der sich im Wesentlichen von Sämereien und Insekten ernährt. Der mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen verbundenen Verlust an Nahrungsflächen ist wegen der in der Umgebung vorhandenen Ausweichflächen als nicht erheblich einzustufen.

Der Fasan ist ein typischer Vogel strukturreicher Kulturlandschaften, er benötigt zur Brutzeit (Balz und Nahrungssuche) weite Feldfluren, die von Brachen und Gehölzstrukturen unterbrochen werden. Wegen des deckungsreichen Bewuchses sonst häufig in Gewässernähe oder auf Ruderalflächen zu finden. Standvogel, der sich überwiegend von pflanzlicher Kost wie Sämereien, Beeren, Früchten und Wurzeln ernährt, wobei er auch intensiv mit dem Schnabel gräbt. Der mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen verbundenen Verlust an Balz- und Nahrungsflächen ist wegen der in der Umgebung vorhandenen Ausweichflächen als nicht erheblich einzustufen.

Grundsätzlich profitieren Feldlerche, Rebhuhn und Wachtel sowie Grauammer und Fasan auch von Maßnahmen, die zur Sicherung und Förderung der Feldhamstervorkommen durchgeführt werden.

Zudem werden durch die im Bebauungsplan festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen AF-1, AF-2 und ÖG-1 auch Lebensräume für die betroffenen Vogelarten kurz- bis mittelfristig neu geschaffen (Anlegen von Gehölzstreifen mit Brachflächen) bzw. verbessert.

#### Gilde Vogelarten der Hecken und Gebüsche

Da es baubedingt lediglich zum Verlust eines alten Nussbaumes sowie von 9 älteren Straßenbäumen kommt, gehen keine der ausschließlich an den Baugebietsrändern liegenden Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Hecken und Gebüsche (Dorngrasmücke, Feldsperling, Goldammer) verloren. Zur Nahrungssuche sind im Umfeld des neuen Gewerbegebietes ausreichend ähnliche Strukturen vorhanden, die von den betroffenen Vögeln genutzt werden können. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

#### Gilde Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks

Da es baubedingt lediglich zum Verlust eines alten Nussbaumes sowie von 9 älteren Straßenbäumen kommt, gehen keine der ausschließlich an den Baugebietsrändern liegenden Brut-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen und Parks (Amsel, Buchfink, Elster, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Star, Stieglitz, Zaunkönig) verloren. Zur Nahrungssuche sind im Umfeld des neuen Gewerbegebietes ausreichend ähnliche Strukturen vorhanden, die von den betroffenen Vögeln genutzt werden können. Insofern ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.



Durch bau- und später auch anlagenbedingten Lärm und visuelle Effekte kommt es zu Störungen von Brutvögeln im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes. In Folge der räumlichen Gegebenheiten, empfindliche Flächen grenzen nur an der Südseite unmittelbar an das Baugebiet an, ist jedoch nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen. Zudem ist der betroffene Bereich bereits durch Straßen- und Schienenverkehr sowie den Betrieb der Winzergenossenschaft deutlich vorbelastet, so dass sich die Vögel bereits an Verkehrslärm und Lichtemission gewöhnt haben.

Zudem werden durch im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen AF-1, AF-2 und ÖG-1 auch Lebensräume für die betroffenen Vogelarten der Hecken, Gebüsche, Siedlungen, Grünanlagen und Parks kurz- bis mittelfristig neu geschaffen (Anlegen von Gehölzstreifen mit Brachflächen) bzw. verbessert.

### **Besonders geschützte Arten**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zum geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff beschränkt sich auf bereits intensiv genutzte und/oder vorbelastete Flächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Lebensräume mit mindestens gleicher oder gar besserer Biotopausprägung finden sich großflächig auf weniger gestörten Flächen im näheren Umfeld. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen. Damit bleibt auch bei Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

### **Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten**

Zur Klärung einer tatsächlichen Besiedlung durch Feldhamster oder andere geschützte Arten wurde für das Plangebiet 2016 eine ökologische Bestandserhebung durchgeführt (Grünordnungsplan Anhang 1). Die Frühjahrsbaukartierung (19.05.2016) ergab für den Feldhamster 3 sichere und 1 unsicheren Bau im Plangebiet (s. Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan, Grünordnungsplan Anhang 4).

Im Rahmen der Begehung wurden des Weiteren im Bereich der Bahnstrecke und am Rand des Geländes der Winzergenossenschaft mehrere Zauneidechsen beobachtet sowie insgesamt 11 Vogelarten (s. Tabelle unter Pkt. 2.5.1 im Grünordnungsplan) erfasst.

### **Feldhamster**

Durch den baubedingten Ackerflächenverlust geht Lebensraum für den Feldhamster in ungefähr gleicher Größenordnung dauerhaft verloren. Aufgrund der inselartigen Lage der Flächen zwischen Straßen und Bahnlinie ist im vorliegenden Fall jedoch nicht von noch zusätzlich eintretenden Zerschneidungseffekten auszugehen.



Im Gutachten wird zum Schutz und zur Erhaltung der Feldhamstervorkommen vorgeschlagen: „...den Feldhamsterlebensraum im Potenzialraum südlich des Plangebiets so aufzuwerten, dass die Bestände auf einen Individuen-/Habitatverlust elastisch reagieren und sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Um dies zu gewährleisten ist es notwendig, dass der Eingreifer bereits vor Baubeginn hochwertige Maßnahmen zum Feldhamsterschutz im Umfeld nicht nur anlegt, sondern dass diese tatsächlich auch schon wirksam werden (CEF). Die Maßnahmen erfolgen grundsätzlich im Flächenverhältnis 1:1 zur Eingriffsfläche, wobei beim Feldhamsterschutz etwa 80% der Maßnahmenfläche konventionell ackerbaulich genutzt werden kann.

Vor Baubeginn ist im Rahmen der Baufeldfreigabe im gesamten beanspruchten Bereich zu prüfen, ob Feldhamsterbaue betroffen sind. Um dies zu ermöglichen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzung der Flächen zu dem Zeitpunkt des Baubeginns eine solche Kartierung erlauben (mögliche Kartierzeiträume beachten, Kulturarten entsprechend wählen, evtl. auf Anbau von Feldfrüchten verzichten, falls angrenzend bereits Maßnahmen vorhanden sind). Falls es betroffene Tiere gibt, muss eine Tierrettung beantragt werden (Umsiedlung, ONB muss einbezogen werden). Die Umsiedlung kann im vorliegenden Fall auf Schutzflächen in Worms oder auf dem Ober-Flörsheimer Ackerplateau erfolgen.“

Die am 21.04.2017 durchgeführte Kontrolle der Feldhamstervorkommen (Grünordnungsplan Anhang 2) ergab für das Gebiet keine Hinweise auf eine aktuelle Besiedlung. Für das Fehlen von Feldhamsterbauen führt der Gutachter natürliche Schwankungen an. An den Planungsempfehlungen aus der ersten Bestandsaufnahme (Grünordnungsplan Anhang 1) sollte trotzdem festgehalten werden.

### Zauneidechse

Die Zauneidechse wurde in den Randbereichen der Winzergenossenschaft gefunden und ist in den trockenen und warmen Saumstrukturen entlang der Bahnlinie zu vermuten.

Eidechsen sind wechselwarme Tiere, so dass deren Aktivität stark von der Außentemperatur abhängt. Daraus resultiert eine eingeschränkte Mobilität insbesondere bei kühlen Temperaturen, weshalb die Zauneidechse auch in eine Winterstarre fällt, die unter der Erde versteckt verbracht wird. Die Zauneidechse legt zur Fortpflanzung Eier in lockeren Boden. Sie betreibt keine Brutpflege. Von der Eiablage im Mai/Juni bis zum Schlupf der Jungtiere vergehen witterungsabhängig rund 2 Monate.

Da die eigentlichen Zauneidechsenlebensräume lagebedingt nicht direkt von Baumaßnahmen betroffen sind, ist lediglich durch geeignete Maßnahmen (Aufstellen eines Schutzzaunes) sicherzustellen, dass die nur eingeschränkt fluchtfähigen Tiere nicht während der Baumaßnahmen in das Gewerbegebiet einwandern können.

Für die Räumung des Baubereiches wird empfohlen, diese auf den Lebenszyklus der Eidechsen abzustimmen. So sollten Gehölze im Winter oberflächlich abgeschnitten werden. Die Rodung der Wurzelstöcke sollte dann im Frühsommer bei warmen Temperaturen



stattfinden, so dass die dann aus der Winterruhe erwachten Zauneidechsen über eine ausreichende Agilität zur Flucht verfügen.

Anlage- oder baubedingte Tötungen können damit ausgeschlossen werden und mit einem betriebsbedingten Tötungsrisiko von Individuen ist aufgrund der Art des Vorhabens nicht zu rechnen.

Im Rahmen der Eingrünung des Gewerbegebietes ist außerdem darauf Wert zu legen, dass auch Eidechsen fördernde Strukturen entwickelt werden.

Die v. a. bau- aber auch anlagenbedingten Erschütterungen, Lärm und visuelle Effekte erreichen aufgrund der gegebenen Abstände zwischen Lebensraum und Gewerbegebiet kein erhebliches Maß, so dass keine signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population zu erwarten sind.

Der für die Anlage von Gewerbeflächen und der dafür neu erforderlich werdenden Erschließung beanspruchte Bereich umfasst eine Fläche von rd. 59.300 qm. Neben ca. 58.800 qm intensiv genutzter Ackerfläche werden auch noch ca. 200 qm Wirtschaftsweg und 300 qm Straßensaum- und -bankettflächen in Anspruch genommen. Zur Herstellung der Verkehrsanbindung an die Wormser Straße müssen zusätzlich 9 ältere Straßenbäume gerodet werden. Im geplanten Gewerbegebiet werden somit alle vorhandenen Biotopstrukturen zerstört und das entsprechende Landschaftsraumsegment wird voll-ständig verändert.

Das geplante Gewerbegebiet wird auf zwei Seiten von einer stark frequentierten Straße oder einer Bahnlinie begrenzt. Generell geht von Verkehrsanlagen eine starke Barrierewirkung aus und es ist darüber hinaus auch mit starken, durchgängig vorhandenen verkehrsbedingten Lärmbelastungen zu rechnen. Mit geringem Abstand schließen im Nordwesten die Anlagen der Winzergenossenschaft Wonnegau und im Norden die Kläranlage Monsheim an. Auch von hier gehen temporär Störungen aus (Lärm, Geruch, Bewegungen, Außenbeleuchtung). Die Barrierewirkung dieser Anlagen wird durch das neue Gewerbegebiet nur in einem relativ kurzen Abschnitt und in einem nicht erheblichen Maß verstärkt.

Die von den Gewerbegrundstücken ausgehenden Störungen angrenzender Bereiche durch Lärm, Aufenthalt im Freien und Licht nehmen erheblich zu und betreffen zukünftig im östlich angrenzenden Bereich auch Flächen, die bisher deutlich weniger beeinträchtigt waren.

Aufgrund der Vorbelastungen kommen störungssensible Arten im Gebiet nicht vor.

Zur Baufeldräumung sowie beim Bau der Gebäude und Erschließungsanlagen wird auch schweres Gerät eingesetzt, von dem z.T. erhebliche Lärmemissionen oder auch Bodenvibrationen ausgehen können. In Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kann es zu mehr oder weniger starkem Staubeintrag in angrenzende Flächen kommen.





Im Rahmen der Maßnahme werden im Wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen und untergeordnet Wirtschaftswege und Saumflächen, allesamt mit geringer ökologischer Bedeutung und für die zudem kurzfristig Ersatz geschaffen werden kann, in Anspruch genommen. Lediglich mit den 9 älteren Straßenbäumen (SD von ca. 30 - ca. 60 cm, vital aber ohne auffallende Höhlen und Spalten) ist trotz des Standorts unmittelbar neben der Straße auch ein höherwertiger Biotop (Insekten, Vogelansitz...) betroffen.

Hinzu kommt der dauerhafte Verlust des ökologischen Entwicklungspotenziales der Flächen.

Ein weiterer Konflikt ergibt sich aus der möglichen Beeinträchtigung der Fauna, insbesondere von Insekten, durch Lichtemissionen in den Außenbereich.

Nachhaltige und/oder erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verlust von Vegetationsbeständen und deren Funktionen als Lebensraum. Dies trifft auf alle heimischen Gehölze zu sowie auf alle Flächen, denen zumindest eine mittlere ökologische Wertigkeit zugeordnet ist. Die vorgesehene Versiegelung von Flächen hat dabei einen kompletten Verlust der Biotopfunktion zur Folge, begrünte und landschaftsgärtnerisch gepflegte Rand- und Saumflächen innerhalb des Gewerbegebietes können eingeschränkt als Sekundärbiotope wieder eine Funktion erlangen.

#### **4.2.1.4 Schutzgut Boden**

Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen garantiert einerseits überwiegend offene Böden im Plangebiet, lediglich die Wirtschaftswege weisen Verdichtungen auf oder sind insbesondere in den Anbindungsbereichen an Straßen bereits versiegelt. Andererseits hat der intensive Ackerbau spürbare Auswirkungen auf die Bodenstruktur und durch Düngemittel- und Biozidausbringung kommt es zu einer Anreicherung im Boden oder gar zu einer Auswaschung dieser Stoffe in das Grundwasser. Insofern ist den Böden im Gebiet nur eine mittlere bis geringe Natürlichkeit zuzuordnen.

Vorbelastungen für die Böden in Straßennähe resultieren aus deren Betrieb und den damit verbundenen Schadstoffimmissionen.

Als zusätzlicher Eingriff ist im Wesentlichen die Versiegelung von Bodenflächen durch die Anlage von Zufahrten, Rangier- und Parkplätzen sowie die Errichtung von Gebäuden und Anlagen zu nennen. Bei rd. 58.800 qm ausgewiesener GE-Fläche ergeben sich mit Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 rd. 47.400 qm, die neu versiegelt werden und auf denen die Bodenfunktionen gänzlich verloren gehen.

Lediglich im Bereich der Anbindung an die Wormser Straße sowie im Bereich der im Gebiet liegenden Wirtschaftswege sind bereits vorbelastete Flächen betroffen, auf denen Veränderungen nur noch mit dem Faktor 0,8 bilanziert werden.

Durch Bodenabtrag, Um- und Überlagerung wird aufgrund der absehbaren großflächigen Geländeneivellierungen auch ein Teil des nicht direkt überbauten Bodens in Mitleidenschaft gezogen werden, so dass zumindest zeitweise auch dort Beeinträchtigungen auftreten.

Der Verlust des landwirtschaftlichen Ertragspotenziales auf einem von Natur aus ertragreichen und somit für eine extensive, nachhaltige Nutzung sehr gut geeigneten



Standort, ist mit entsprechender Gewichtung ebenfalls in die Abwägung einzubringen. Angesichts der Tatsache, dass in unmittelbarer Umgebung große Gebiete mit gleich guten und zum Teil sogar noch besseren Voraussetzungen für die Nahrungsmittelproduktion existieren und aufgrund der festgestellten Vorbelastung erscheint der Verlust verkraftbar.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen an erster Stelle. Sofern dafür nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, können Ersatzmaßnahmen, die nutzungsbedingte Belastungen von Böden mindern, durchgeführt werden. Beispielweise können Ackerflächen in Grünland, Sukzessions- oder Gehölzflächen umgewandelt werden oder es wird eine Extensivierung vorhandener Nutzungen oder der Pflege vorgenommen.

#### **4.2.1.5 Schutzgut Wasser**

Für das Gebiet kann, von den Belastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung abgesehen, noch von einem weitgehend ungestörten Wasserhaushalt ausgegangen werden.

An den Gebietsrändern ergeben sich bereichsweise Vorbelastungen aus dem Betrieb der Straßen. Abrieb und Schadstoffe, die mit dem abfließenden Niederschlagswasser in Gräben und Bäche gelangen, können eine hohe Belastung des Schutzguts Wasser darstellen.

Die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf sind, bedingt durch die Größe der versiegelten Fläche, erheblich, da große Mengen Wasser nicht mehr versickern können, sondern oberflächlich abfließen. Der erhöhte und konzentrierte oberflächliche Abfluss des Niederschlagswassers wird zu einer Verunreinigung und hydraulischen Belastung der nachfolgenden Gewässer führen.

Der Beitrag des Gebietes zur Grundwasserneubildung wird weiter abnehmen.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung stehen Maßnahmen zur Entsiegelung von Flächen an erster Stelle. Darüber hinaus können nachteilige Auswirkungen auf nachfolgende Fließgewässer durch entsprechend geeignete Entwässerungsanlagen (z.B. Versickerung über die belebte Bodenzone) minimiert oder im Idealfall gänzlich vermieden werden.

#### **4.2.1.6 Schutzgut Luft / Klima**

Die mikroklimatischen Verhältnisse im Planungsraum sind durch die intensive Ackernutzung im Gebiet sowie die angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen (Erwärmung der Gebäude und versiegelten Flächen und daraus resultierende Verschiebung der Klimaparameter in Extrembereiche) bereits spürbar verändert.

Das Plangebiet ist eine Freifläche, die Teil eines ausgedehnten Gebietes von kalt- und frischluftproduzierenden Flächen in der Umgebung von Monsheim ist. Die Versiegelung reduziert dieses Potential nur marginal. Eine spürbare lokale Wärmeinsel wird nicht entstehen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von flächenhaften Luftströmungen aus verschiedenen Richtungen und mit unterschiedlichen Stärken. Die Bebauung wird zwar als Strömungshindernis wirken, die resultierenden Turbulenzonen beeinflussen aber keine Siedlungsbereiche. Eine gute Durchlüftung im Plangebiet reduziert den Wärmeinseleffekt. Negative lufthygienische Folgen sind nicht zu erwarten.



Insgesamt führt die vorliegende Planung nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die klimatisch - lufthygienische Situation. Dies betrifft das Plangebiet und die klimarelevante Umgebung. Weitere Planungsempfehlungen werden nicht gegeben. Abschließend soll aber darauf hingewiesen werden, dass durch Bebauung weiterer Freiflächen in der Umgebung des Plangebiets stärkere Effekte ausgelöst werden können (Gefahr von Summenwirkungen).

Durch die vorgesehenen Gewerbeansiedlungen wird es zwar zu einer Zunahme emittierter Luftschadstoffe kommen, aufgrund des guten Luftaustauschs im Gelände und in seiner Umgebung wird diese Zunahme aber nicht erheblich sein.

Zur Kompensation der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich kein gesonderter Flächen- oder Maßnahmenbedarf. Alle anderen landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen übernehmen immer auch Funktionen für den Bereich Luft und Mikroklima.

#### **4.2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Mit der Errichtung großer und teilweise auch hoher (maximal 14 m) gewerblich genutzter Gebäude und Anlagen wird das Landschaftsbild gravierende und bereichsweise auch weithin sichtbare Veränderungen erfahren. Zur Minderung dieser Beeinträchtigung sollten die vorhandenen Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern unbedingt erhalten bleiben. Ergänzend ist am östlichen Gebietsrand eine wirksame, das heißt entsprechend breit und stufig aufgebaute Gebietseingrünung neu herzustellen. Darüber hinaus sollten in südlicher Richtung neben den im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen am eigentlichen Gebietsrand weitere Pflanzungen von Bäumen im Bereich des Kinderbaches (Ersatz und Lückenschluss im Pappelsaum) durchgeführt werden, um die dort bereits vorhandene Grünkulisse noch zu verbessern.

Das ohnehin nur geringe Erholungspotential des Raumes geht durch die Gewerbeansiedlungen zwar komplett verloren, der Verlust ist aufgrund des in der Nähe befindlichen hochwertiger Erholungsraumes Pfrimmtal zu verschmerzen.

#### **4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter**

Da es nach derzeitigem Wissenstand im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Kulturgüter gibt, sind auch keinerlei Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **4.2.1.9 Schutzgut Sachgüter**

Von finanzieller Bedeutung sind im Plangebiet die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die hier angebaute Nutzpflanzen und deren Früchte können nach der Ernte gewinnbringend verkauft werden. Außerdem besitzen die Flächen einen an ihre Größe und ihren Ertragswert angepassten Besitzwert.

Die Flächen als Bewirtschaftungsgrundlage für die Landwirtschaft stehen nach einer erfolgten Bebauung zwar nicht mehr zur Verfügung, dafür erhalten die Grundstückseigentümer bebaubare Flächenanteile mit einem vielfach höheren Besitzwert.



#### **4.2.2 Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Flächennutzungsplanung werden unter Berücksichtigung der Regionalplanung verschiedene Standorte geprüft und abschließend Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung der Verbandsgemeinde und deren Ortsgemeinden getroffen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung geht es bei der Vermeidung darum, die Festsetzungen auf den Eingriffsgrundstücken auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft auszurichten. Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gibt es keine besonderen ökologischen Faktoren, auf die im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu reagieren wäre.

#### **4.2.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung sowie der Verlust von 9 Stück vitalen, älteren Straßenbäumen zu nennen, zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild.

Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nur zu einem geringen Teil direkt ausgleichbar.

So kann durch die Anlage von Pflanzflächen an den Gebietsrändern ein direkter Ausgleich für den Verlust von Gehölzen geschaffen werden und mit der Anlage dieser extensiv zu pflegenden Saum- und Abstandsflächen auf vorher intensiv genutzten Ackerflächen kann innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes darüber hinaus in einem geringen Umfang auch eine ökologische Aufwertung von Flächen erreicht werden.

Mit dieser Randeingrünung können langfristig auch die Veränderungen am Landschaftsbild spürbar reduziert werden. Ergänzend sorgen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Überstellung von Parkplätzen mit Bäumen für eine Mindestdurchgrünung des Gebietes.

Nachfolgend werden die Eingriffe den zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich festgesetzt und dargestellt. (V=Vermeidungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatz-, S=Schutz- und G=Gestaltungsmaßnahme)

- V1 Jahreszeitliche Rodungs- und Rückschnittsbeschränkungen

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung eventuell im Plangebiet brütender Vögel, ruhender Fledermäuse oder anderer Tierarten darf die Baufeldräumung/der Gehölzschnitt ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar ausgeführt werden.



Obwohl aktuell keine Hinweise auf Winterquartiere vorliegen, werden alle zur Rodung vorgesehenen Bäume mit geeigneten Höhlen und Spalten vor dem Fällen nochmals auf Tiervorkommen hin untersucht.

- V2 Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten und gesammelt und an Stelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

- V3 Erhalt von Gehölzen

Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume, die nicht innerhalb zukünftiger Gewerbe- oder Verkehrsflächen stehen, werden zur Erhaltung festgesetzt. Nur dann kann die Einsehbarkeit des Gewerbegebietes begrenzt werden und auch der Bedeutung dieser Strukturen als Lebensraum für viele Tierarten und als lineare Elemente im Rahmen der Biotopvernetzung Rechnung getragen werden.

- V4 Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen helfen, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu reduzieren.

- V5 Verwendung von umwelt- und insektenfreundlichen Lampen

Die Irritation von insbesondere Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher LED- oder Natriumdampfhoch- oder -niederdrucklampen im Gebiet vermieden.

- A1 Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Osten (s. Maßnahme AF-1 im Bebauungsplan)

Am östlichen Rand des Gewerbegebietes wird auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> Fläche ein 10 m breiter Geländestreifen auf einer Breite von 6 m mit einer mind. 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Laubholzarten angelegt. Bäume und Sträucher sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu setzen, dabei sind pro 18 lfm Gehölzstreifen 1 Baum I. und 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen. Auf dem verbleibenden Geländestreifen ist eine naturnah zu gestaltende Mulde für die Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vorzusehen. Die Randbereiche dieser Mulden sind ergänzend ebenfalls mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Neben dem wünschenswerten Verbleib des Niederschlagswassers im Gebiet dienen diese Maßnahmen im Wesentlichen der Eingrünung des Gewerbegebietes aus westlicher Richtung sowie zur Ergänzung und Vernetzung vorhandener Strukturen und nicht zuletzt als optischer Puffer zur freien Landschaft hin.

Mit der Pflanzung von Bäumen kann auch ein direkter Ausgleich für die zu rodenden Gehölze im Gebiet geschaffen werden.



- A2 Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Süden (s. Maßnahme AF-2 im Bebauungsplan)

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes wird auf ca. 1.780 m<sup>2</sup> Fläche ein 6 m breiter Geländestreifen mit einer mind. 3-reihigen Gehölzpflanzung aus heimischen Laubholzarten angelegt. Bäume und Sträucher sind im Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu setzen, dabei sind pro 18 lfm Gehölzstreifen 1 Baum I. und 2 Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Der Gehölzstreifen wird aus Gründen des Artenschutzes (Erhaltung und Entwicklung von Lebensraum für die Zauneidechse) in einem Abstand von 54 m jeweils auf einer Länge von 6 - 8 m unterbrochen. Ergänzend werden in diesen Brachestreifen (Mahd oder Mulchung ausschließlich im Winter zulässig) mit der Anlage von Steinhaufen und Holzstapeln sowie dem Schutz vorhandener Sonnplätze durch Überdeckung mit dornigem Astwerk eine Erhöhung der Versteckangebote für die Zauneidechse und damit auch ein besserer Schutz vor Prädatoren vorgenommen.

- A3 Eingrünung des Gewerbegebietes durch Anlage eines Gehölzstreifens im Norden (s. Maßnahme ÖG-1 im Bebauungsplan)

Am nördlichen Rand des Gewerbegebietes wird die vorhandene und zur Erhaltung festgesetzte Baumreihe auf der Südseite der Wormser Straße auf ca. 1.420 m<sup>2</sup> Fläche und in 6 m Breite mit Sträuchern unterpflanzt. Die Sträucher sind in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m gruppenweise und in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m<sup>2</sup> zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen

- E1 Ökokontoflächen

Als bedeutendste Eingriffe im Planungsgebiet sind zum einen die großflächige Versiegelung sowie der Verlust von 9 Stück vitalen, älteren Straßenbäumen zu nennen, zum anderen die nachhaltigen Veränderungen am Landschaftsbild. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, das Mikroklima oder den Arten- und Biotopschutz sind im Planungsraum nur zu einem geringen Teil direkt ausgleichbar. Ergänzend werden deshalb Flächen des zu Gunsten des Forstamts Rheinhessen bei der Kreisverwaltung Mainz – Bingen anerkannten Wald – Ökokontos „Mittelwald“ im Ober Olmer Wald in Ansatz gebracht.

Die dort vorherrschenden, durch Stieleichen und Hainbuchen geprägten Hochwaldbestände sollen sukzessive in einem mosaikartigen, strukturreichen Mittelwald mit Bäumen unterschiedlichster Altersphasen umgewandelt werden. Ergänzend angelegte wärmeliebende Waldrandstrukturen und – lichtungen sowie eine Vernetzung mit angrenzenden Offenlandbiotoptypen bilden einen hochwertigen und vielfältigen Biotopkomplex, der für eine Vielzahl von Arten und Lebensgemeinschaften interessant ist.

Neben dieser ersatzweisen Schaffung hochwertiger Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind auch die mit dem Waldumbau einhergehenden positiven Effekte auf die Bodenstruktur und den Wasserhaushalt, klimatische Ausgleichsfunktionen sowie die verbesserte Erholungseignung geeignet, die mit der Realisierung des „Gewerbegebietes Monsheim – Ost, Gleichgewann I“ verbundenen und nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zumindest im Naturraum „Rheinhessisches Tafel- und Hügelland“ in gleichwertiger Weise zu kompensieren.



Lagebedingt sowie aufgrund der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse im Planungsraum kann der erforderliche Ausgleich für unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild nur zu einem geringen Teil (ca. 3.480 qm Pflanzflächen an den Gebietsrändern und ca. 1.420 qm öffentliche Grünfläche) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Ergänzend werden deshalb Flächen, zu Gunsten des Forstamts Rheinhessen bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Az.: 21b/55452-051, Schreiben vom 19.03.2013), des anerkannten Wald-Ökokontos „Mittelwald“ im Ober-Olmer Wald, Gemarkung Ober-Olm, Flur 27, Plannr. 1/1, in Ansatz gebracht. Von den dort zur Verfügung stehenden 17 ha Einbuchungsfläche werden 4,25 ha dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Monsheim-Ost, Gleichgewann I“ zugeordnet.

- S1 Schutzmaßnahmen für baufeldnahe Bäume und Gehölze

Die an das Baufeld angrenzenden Bäume, Gehölz und höherwertigen Biotopstrukturen sind gemäß DIN 18920 für die komplette Dauer der Baumaßnahmen zu schützen.

- G1 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplatzanlagen

Zur Durchgrünung und Sicherung ökologischer Mindestfunktionen müssen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet und dauerhaft Instand gehalten werden. Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen. Ergänzend tragen diese Pflanzflächen auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Ergänzend sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den nicht straßenangrenzenden Grundstücksrändern Gehölzpflanzungen in mindestens 3 m Breite (Rastermaß 1,5 x 1,5 m) mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzung sind Bäume II. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander anzuordnen.

Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.

#### **4.2.4 Flächenbilanz zu Eingriffen und den Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

<u>Bestand:</u>	81.200 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Ackerfläche	62.120 m <sup>2</sup>	76,5 %
- Feldweg unbefestigt	1.910 m <sup>2</sup>	2,4 %
- Saumfläche	700 m <sup>2</sup>	0,9 %
- Straßenrandfläche	6.990 m <sup>2</sup>	8,6 %
- Straßenfläche und Radweg	9.480 m <sup>2</sup>	11,6 %



<u>Planung:</u>	81.200 m <sup>2</sup>	100,0 %
- Gewerbefläche bebaubar	47.020 m <sup>2</sup>	57,9 %
- Gewerbefläche nicht bebaubar	11.760 m <sup>2</sup>	14,5 %
- Verkehrsfläche	15.670 m <sup>2</sup>	19,3 %
- davon 9.480 m <sup>2</sup> Bestand Straße und Radweg		
- davon 6.190 m <sup>2</sup> Bestand Straßenrandfläche		
- Feldweg unbefestigt	1.810 m <sup>2</sup>	2,2 %
- Öffentliche Grünfläche	1.420 m <sup>2</sup>	1,8 %
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.480 m <sup>2</sup>	4,3 %
 <u>Zulässige Flächenversiegelung:</u>	 47.440 m <sup>2</sup>	
- Gewerbefläche bebaubar	47.020 m <sup>2</sup>	
- Ein- und Ausfahrten	420 m <sup>2</sup>	
 <u>Mögliche Flächenentsiegelung:</u>	 -	
 Ausgleichsmaßnahmen:	 4.900 m <sup>2</sup>	
- Öffentliche Grünfläche	1.420 m <sup>2</sup>	
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.480 m <sup>2</sup>	
 <u>Defizit/Bedarf an externer Ersatzfläche</u>	 rd. 42.500 m <sup>2</sup>	

#### **4.2.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) : Schaffung hamstergerecht bewirtschafteter Ackerflächen**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen („continuous ecological functionality - measures“, Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) werden primär zur Sicherung der regionalen Feldhamsterpopulation durchgeführt. Durch Ihre Art und Lage sind diese Maßnahmen aber auch geeignet, für eine ganze Reihe weiterer im Gebiet real oder potentiell vorkommender Tierarten, insbesondere Vögel des Offenlandes, zu einer Verbesserung und Entwicklung von Lebensräumen beizutragen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Alzey-Worms, und unter Berücksichtigung der im Fachgutachten („Ökologische Bestandsaufnahme“) gegebenen Empfehlungen werden zwischen der Ortsgemeinde Monsheim und einzelnen Landwirten vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vertraglich produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen vereinbart. Diese Maßnahmen werden den nahe des geplanten Gewerbegebietes vorhandenen Potenzialraum für Feldhamster schon ab Sommer 2017 wirksam und vor Baubeginn so aufwerten, dass die lokale Feldhamsterpopulation auf einen möglichen Habitatverlust reagieren kann. Durch die Schaffung von rechtzeitig zur Verfügung stehendem Ausweichlebensraum bleibt das Lebensraumangebot für den Feldhamster im räumlichen Zusammenhang erhalten und es wird sichergestellt, dass sich der Erhaltungszustand der Population insgesamt nicht verschlechtert.





Bei der Umsetzung der produktionsintegrierten Maßnahmen zum Feldhamsterschutz sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen, die in Abstimmung mit dem Gutachter sowie den im Rahmen des Feldhamsterschutzkonzeptes der Stadt Worms gemachten Erfahrungen gesetzt werden, zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Monsheim-Ost, Gleichgewann I“ umfasst ca. 8,1 ha, wovon nach Abzug von ca. 1,6 ha Straßenfläche noch ca. 80 % (Abzug Randflächen und andere nicht als Lebensraum geeigneter Bereiche) als tatsächlich verfügbarer Feldhamsterlebensraum angesetzt werden können. Der Verlust dieses potenziellen Lebensraums soll durch die Aufwertung von Feldhamsterlebensraum in einem Gebiet nahe des geplanten Gewerbegebietes im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden. Da der Feldhamster ein Bewohner von Ackerlebensraum ist, kann ein Großteil der mind. 5,2 ha Ausgleichsflächen konventionell ackerbaulich genutzt werden.

In Abstimmung mit dem Gutachter Hellwig soll auf einem Grundstück ein Feldhamster-Schutzstreifen als Luzernestreifen mit ca. 7.800 m<sup>2</sup> angelegt werden. Diese als hochwertig einzustufende Maßnahme ist auf einem Flächenanteil von 15 % auszuführen, so dass sich insgesamt ein Ausgleichsflächenansatz von 5,2 ha ergibt.

*„... Die Luzerne wird im März des ersten Maßnahmenjahres mit 20g/m<sup>2</sup> angesät und die Ansaat durch eine Mulchmahd im Juni/Juli des Ansaatjahres fertiggestellt. Alle weiteren Pflegegänge erfolgen als Mahd mit Mähgutabtransport, sofern die Witterung dies begünstigt. Bei ausdauernd trockener Wetterlage kann der dritte Mähgang wegfallen oder als Mulchmahd ausgeführt werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Mahd ist die Luzerne über viele Jahre stabil bestandsbildend und muss nicht mit Pflanzenschutzmitteln behandelt oder gedüngt werden.*

*Im ersten Maßnahmenjahr ist ein Pflegegang, in den folgenden Jahren jeweils drei Pflegegänge durch-zuführen. Die Mähtermine richten sich am Feldhamsterschutz und am Zustand der Luzerne aus. Mähtermine, Flächenänderungen und Nachsaaten sind gegebenenfalls mit dem Beauftragten der Naturschutzverwaltung oder dem Projektbeauftragten abzusprechen...“ (Quelle: Hellwig, H. (2012): Stadt Worms, Feldhamster-Schutzkonzept).*

### **4.3 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung**

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemarkung Monsheim ist aufgrund der Art der Maßnahme trotz der Inanspruchnahme nahezu ausschließlich bereits vorbelasteter oder ökologisch geringwertiger Flächen vor allem in Hinblick auf die zulässige großflächige Neuversiegelung mit erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Auch das Landschaftsbild erfährt trotz einer bereichsweise bereits vorhandenen Überprägung mit Gebäuden und technischen Anlagen eine merkliche Veränderung.

Die 2016 noch vereinzelt im Gebiet nachgewiesenen Feldhamstervorkommen haben sich 2017 nicht mehr bestätigt. Der Lebensraumverlust für den Feldhamster wird durch gesondert vertraglich vereinbarte Maßnahmen zur Aufwertung des Feldhamsterlebensraums im Potenzialraum südlich des Plangebiets so aufgewertet, dass die Bestände auf den Habitatverlust elastisch reagieren können und sich der Erhaltungszustand der Population insgesamt nicht verschlechtert.



Für die nicht unmittelbar von der Maßnahme betroffenen randlichen Zauneidechsenvorkommen wurden im Rahmen der Gestaltung der südlichen Gebietseingrünung auch eidechsenfördernde Strukturen festgesetzt.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit können die erforderlichen landschaftspflegerischen Kompensationsmaßnahmen nur in vergleichsweise geringem Umfang im direkten Einwirkungsbereich des Vorhabens umgesetzt werden, so dass stattdessen Ökokontoflächen der Verbandsgemeinde Monsheim im „Ober-Olmer Wald“, Gemarkung Ober-Olm, in Ansatz gebracht werden.

Die Veränderungen am Landschaftsbild sind in Folge der Größe und vor allem Höhe der zulässigen Gebäude und Anlagen nicht vollständig zu kompensieren. Eine Neugestaltung über eine Gebietsdurch- und insbesondere -randeingrünung erfolgt im Rahmen des Möglichen. Das verbleibende Defizit ist entsprechend in die Abwägung gem. § 2 BauGB einzustellen.

Insgesamt sind im Zuge der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs keine verbleibenden, erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Beeinträchtigung der Naturraumpotenziale kann bei entsprechender Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen minimiert oder ausgeglichen oder über externe Ersatzmaßnahmen weitgehend kompensiert werden. Landschaftspflegerische Aspekte stehen der Durchführung der Maßnahme somit nicht entgegen.

#### **4.4 Grünordnungsplan**

Um detaillierte Erkenntnisse über die vorhandenen Umweltbedingungen und über deren Beeinträchtigungen durch die Planung zu erlangen, wurde ein Grünordnungsplan als Fachgutachten erstellt. Dieser ist Teil des Bebauungsplans und die Ergebnisse wurden in dem Umweltbericht berücksichtigt und übernommen.

### **5. Begründung der Planinhalte:**

#### **5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

##### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

###### Festsetzungen im Bebauungsplan:

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.*

*Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 5 m überschreiten.*

*Die maximal zulässige Gebäudehöhe  $GH_{max}$  wird innerhalb des Bebauungsplanes auf 14 m festgesetzt.*

###### Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete (GE). Durch die Festsetzung wird ein



Kompromiss zwischen der individuellen Bebaubarkeit der Grundstücke, ohne Einschränkung der angedachten gewerblichen Nutzung, und dem Schutz von Grund bzw. Boden durch möglichst geringe Versiegelung erreicht.

Die Überschreitung durch Aufbauten und Schornsteine soll flexible bauliche Möglichkeiten und damit verbundene verhältnismäßige Kosten für ansässige Unternehmen bei neuen technischen Anforderungen und Erweiterungen an die Gebäude sowie deren technische Infrastruktur gewährleisten.

Auf Grund der exponierten Lage des Plangebietes und der angedachten Nutzung mit, im Verhältnis zur sonstigen Wohnbebauung in ländlich geprägten Bereichen relativ hohen Gewerbehallen bzw. -gebäuden soll durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen das Landschaftsbild und die Dorfsilhouette geschützt werden. Dies entspricht außerdem den Forderungen des § 16 Abs. 3 BauGB.

Eine Einschränkung der Vorhaben der zukünftigen Bauherren ist durch die getroffenen Festsetzungen nur geringfügig vorhanden. Sollten die Festsetzungen trotzdem zu restriktiv für Bauherren sein, so sollte eine fachgerechte Planung und Architektur hier in den meisten Fällen zu Lösungen führen.

#### **5.1.2 Bauweisen, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

##### Festsetzungen im Bebauungsplan:

*Innerhalb des Plangebiets gilt die abweichende Bauweise (a). Dabei darf die Länge eines Gebäudes die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) maximal ausnutzen, wobei seitliche Grenzabstände von mindestens 3,50 m zu benachbarten Grundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten sind.*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels der Baugrenzen festgesetzt.*

*Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der Landesbauordnung zulässig.*

*Die zur Ver- oder Entsorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.*

##### Begründung:

Um auf die Anforderungen unterschiedlichster Betriebe eingehen zu können, wurde die abweichende Bauweise gewählt. Durch die Festsetzung wird auch das Ansiedeln von Betrieben, die für ihre Betriebsausübung Gebäude oder Betriebshallen mit größeren Längen- und Breitenmaßen benötigen ermöglicht.



Da es sich bei den potenziellen Nachfragern nach Gewerbebauland um Betriebe handelt, die verschiedenste Nutzungsansprüche besitzen, soll durch eine großzügige Festlegung der Baufenster eine möglichst flexible Bebauung gewährleistet werden. Auch die Orientierung der einzelnen Gebäude untereinander kann so für einen möglichst störungsfreien und wirtschaftlich attraktiven betrieblichen Ablauf optimiert werden.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen auch außerhalb errichtet werden, um so möglichst variable Planungen für die zukünftigen Grundstückseigentümer zu ermöglichen. Da die Stellplätze jedoch mit Pflastersteinen ausgeführt werden müssen, ist bei der Errichtung dieser nicht von einer vollständigen Versiegelung auszugehen.

### **5.1.3 Grünflächen**

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

##### *Grünflächen ÖG-1*

*Die mit ÖG-1 gekennzeichneten Flächen sind mit einer Strauchheckenunterpflanzung zu bepflanzen. Ausnahmsweise können Teilbereiche zur Realisierung der Ein- und Ausfahrten in das Plangebiet in notwendiger Breite, zur Herstellung des Straßenbaukörpers unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, unbepflanzt bleiben und als private Verkehrsfläche hergestellt werden.*

#### Begründung:

Durch die Gehölzstruktur ÖG-1 im Bereich der Wormser Straße soll straßenraumbegleitendes Grün geschaffen werden. Insbesondere auf ein freies Sichtfeld für die Verkehrsteilnehmer zur Erhöhung der Sicherheit beim Ein- und Ausscheren in das Gebiet bei den privat herzustellenden Ein- und Ausfahrtbereichen ist zu achten.

Durch die Festsetzung der Pflanzstreifen ÖG-1 mit für die Region standortgerechten Pflanzen, wird die Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft verbessert. Insbesondere die zu pflanzende Bäume sollen zudem die Höhe der Gebäude optisch mindern.

### **5.1.4 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

##### *Lagerung von Frachtcontainern*

*Die Lagerung von Frachtcontainern ist ausschließlich auf einer Fläche von maximal 300 m<sup>2</sup> und bis zu einer Maximalhöhe von 5,50 m zulässig. Die Regelungen des Nachbarrechts sind einzuhalten.*



Begründung:

Durch die Festsetzung der Höhen- und Flächenbegrenzung bei der Lagerung von Frachtcontainern wird eine Beeinträchtigung der Landschaft, durch die Reduzierung einer mit Gebäuden vergleichbaren Wirkung der gestapelten Container vermindert.

**5.1.5 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

*Private Freiflächen*

*Je 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzen.*

*Zusätzlich sind zur Eingrünung des Gewerbegebiets an den Grundstücksgrenzen, die nicht an den Straßenbegrenzungslinien liegen, Gehölzpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzunehmen. Dazu sind entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen in mindestens 3 m Breite Rasterpflanzungen (Rastermaß 1,5 m x 1,5m) mit Bäumen und Sträuchern aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzulegen.*

*Innerhalb der Pflanzung sind Bäume 2. Ordnung in einem Abstand von höchstens 20 m untereinander zu pflanzen. Nadelgehölze innerhalb dieser Pflanzstreifen sind nicht zulässig. Die Abstände nach Nachbarrecht sind einzuhalten.*

*Je 5 Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Mindestqualität, Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm aus beiliegenden Empfehlungslisten im Bereich der Stellplätze anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine „Pflanzscheibe“ von mind. 4 m<sup>2</sup> offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen.*

Begründung:

Die nicht durch Bauten oder Gebäude belegte Fläche soll durch Pflanzmaßnahmen begrünt werden. Dabei sind auch die Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes zwischen den einzelnen Betriebsflächen durch 3 m breite Grünstreifen sowie die Stellplätze durch mittel- bis großkronigen Laubbäumen zu begrünen. Diese sollen, neben ihrer ökologischen Funktionen, durch ihre Eigenschaft als Gliederungselemente auch gestalterisch Akzente setzen.



## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen**

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

##### **Dachformen und Dachneigung**

*Für Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäude sowie für Hallen, Garagen und Nebengebäude, etc. sind das Satteldach, das Walmdach, das Krüppelwalmdach, das Flachdach, das Pultdach sowie gerundete bzw. tonnenförmige Dachformen mit einer Neigung von 0-40° zulässig.*

##### **Fassadengestaltung**

*Für die Fassadengestaltung ist ein Farb- und Gestaltungskonzept zu erstellen. Hierbei ist auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild zu achten.*

##### **Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen**

*Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Die Neigung von Böschungen darf maximal ein Verhältnis von Höhe zu Länge von 1 zu 2 besitzen. Mehrere Böschungen oder Stützmauern innerhalb des Baugrundstückes müssen einen Abstand von mindestens 3 m untereinander einhalten.*

*Stützmauern sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen. Alternativ können diese vollständig in Naturstein hergestellt werden.*

##### **Werbeanlagen**

*Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig. Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.*

*Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.*

#### Begründung:

Die Zulässigkeit einer Vielzahl von Dachformen und eine relativ große Spanne an erlaubten Gradzahlen für die Dachneigungen bei allen Gebäudetypen soll eine möglichst hohe architektonische Flexibilität unter Berücksichtigung einer für die Betriebe zukunftsfähigen Wirtschaftlichkeit gewährleisten.

Da das Gebiet exponiert gelegen ist und relativ große Gebäude und Hallen zulässig sind, soll mit einem Fassadengestaltungs- und farbkonzept die Einbindung in die Landschaft verbessert werden.

Höhere Stützmauern wirken in den meisten Fällen sehr massiv und beeinträchtigen das Landschaftsbild. Durch eine Begrenzung der Höhe auf maximal 1,50 m und die Festlegung der Gestaltung wird die Wirkung dieser reduziert und die Gestaltung des gesamten Plangebietes, auch in Bezug auf die Einbindung in die Landschaft, verbessert.



Durch die Begrenzung der Höhe der Werbeanlage und Festlegung diverser Anforderungen (Licht, Standort etc...) wird vermieden, dass diese gestalterisch eine negative Wirkung auf die Landschaft und die umliegende Bebauung haben.

Die Gestaltungsfreiheit der Betriebe wird durch die Festsetzungen an die äußere Gestalt der Gebäude und Bauwerke nur geringfügig und somit in vertretbarem Maße eingeschränkt.

## **6 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Realisierung des Bauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **7 Voraussichtliche Kosten**

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes sind wie folgt – überschlägig ermittelt – anzunehmen:

Herstellung von Straßenverkehrsflächen (inkl. Kanalisation und Anlage des Verkehrsbegleitgrüns)	231.000,00 €
Straßenbeleuchtung	91.220,00 €
Internetanschluss über Glasfaser (DSL)	55.500,00 €

## **8 Städtebauliche Rahmendaten**

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	8,12	100
Bruttobaufläche	5,88	72
Verkehrsflächen Wege / Bestand	1,75	22
Flächen für landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen / Gehölzplantungen	0,35	4
Öffentliche Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün	0,14	2

## **9 Pflanzempfehlungsliste**



## RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S.1206), das durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. I S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Oktober 2015 (GVBl. S. 365).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG)**  
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juni 2015 (GVBl. S. 77).





- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung vom 06. Oktober 2015.
- **Landesnachbarrrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 69 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 297).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanV)**  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 383, 296).



## VERFAHRENSVERMERKE

<b>Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB)</b>	am	14.03.2016
<b>Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim</b>	am	08.04.2016
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)</b>		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	24.01.2017
Frist - 4 Wochen -	bis	10.03.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	27.03.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	29.05.2017
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)</b>		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	23.12.2016
Zeitraum der Auslegung	von	09.01.2017
	bis	08.02.2017
<b>Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	29.05.2017
Frist - 4 Wochen -	bis	30.06.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	31.07.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	25.08.2017
<b>Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	19.05.2017
Zeitraum der Auslegung	von	30.05.2017
	bis	30.06.2017
<b>Erneute, verkürzte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>		
Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben	vom	25.08.2017
Frist	bis	04.09.2017
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen	am	11.09.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung	am	14.09.2017
<b>Erneute, verkürzte Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)</b>		
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim	am	11.08.2017
Zeitraum der Auslegung	von	21.08.2017
	bis	04.09.2017
<b>Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss</b>	am	25.09.2017



**Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde  
Monsheim**

**Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung  
(§ 10 Abs. 3 BauGB)**

am 20.10.2017

am 20.10.2017

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 20.10.2017 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.