

Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim



Bebauungsplan

„An der Wormser Straße Ost – 1. Änderung“

Inhalt:

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Hinweise
- Begründung mit Umweltbericht
- Planurkunde
- Landespflegerischer Planungsbeitrag aus dem Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“
- Entwässerungsgutachten

Verfasser:



Dipl.-Ing. Jens Dennis Zimmermann

Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim



4. BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, Geltungsbereich

In Flörsheim-Dalsheim hat sich vor einigen Jahren neben diversen kleineren Betrieben ein größerer Gewerbebetrieb angesiedelt, der in der Vergangenheit geäußert hat, am Ort expandieren zu wollen. Da unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet im Süden des Ortsteils Niederflörsheim gut geeignete Flächen angrenzen, wurden diese im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung der Verbandsgemeinde Monsheim als Gewerbefläche dargestellt. Um die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, wurde der Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“ erstellt, der im Jahre 2005 rechtskräftig wurde.

Um die Nachfragesituation realistisch einschätzen zu können, wurde in einem ersten Bauabschnitt von dem Erschließungsgerüst, welches im Bebauungsplan festgesetzt ist, ausschließlich die von Norden nach Süden verlaufende Stichstraße „Am Trappenberg“ erstellt.

In den darauffolgenden Jahren siedelten sich einige, kleinere und mittelgroße Gewerbebetriebe an, die erwartete, erhöhte Nachfrage blieb jedoch aus. Dementsprechend beschloss der Gemeinderat der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim in seiner Sitzung im Februar 2016, den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans „An der Wormser Straße“ in einer 1. Änderung erheblich nach Westen hin zu verkleinern, so dass ausschließlich die durch die bereits vorhandene Stichstraße „Am Trappenberg“ erschlossenen Flächen weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Hiermit soll insbesondere dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

im Norden

durch die südliche Grenzen der Grundstücke Flur 5, Nr. 204/4 und Nr. 266/1,

im Süden

durch die nördliche Grenze der Grundstücks Flur 5, Nr. 239,



im Westen

durch die östliche Grenzen der Grundstücke der Flur 5, Nr. 206/21(westlicher Teil), Nr. 251, Nr. 252, Nr. 253, Nr. 257, Nr. 267/1

im Osten

durch die westliche Grenze des Grundstücks Flur 5, Nr. 203/2.

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 204/3, 206/9, 206/10, 206/12, 206/14, 206/16, 206/17, 206/18, 206/20, 206/21(östlicher Teil), 254, 255, 256 der Flur mit der Nr. 5. Die längste Erstreckung in Nord-Süd-Richtung beträgt etwa 319 m, in Ost-West-Richtung ca. 104 m. Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfasst ca. 3,2 ha. Das Gelände fällt generell nach Nordosten ab. Sein tiefster liegt mit etw 136 m +NN im Nordosten südlich der L443. Der höchste Punkt liegt mit ca. 150m +NN im Süden unterhalb des Höhenzuges Mörstadt – Niederflörsheim.

Der zur Überbauung anstehende Teil des Geländes wird in Abhängigkeit der vorherrschenden Hangneigungen festgesetzt. Die im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes gelegenen Flächen weisen eine relativ geringe Hangneigung auf und sind somit für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe gut geeignet. Im südlichen Bereich fällt das Gelände stärker ab, so dass hier kleinteiligeres Gewerbe mit geringerem Flächenbedarf angesiedelt werden sollte.

Um Aufschluss bezüglich der anstehenden Untergrundverhältnisse zu bekommen, wurde im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „An der Wormser Straße Ost“ ein hydrologisches Gutachten beauftragt. Dieses behält auch für die 1. Änderung weiterhin seine Gültigkeit, wird jedoch durch ein ergänzendes Gutachten aktualisiert.

Nach dem bereits vorliegenden Gutachten stellt sich der generelle Untergrundaufbau im Plangebiet relativ homogen dar. Unter einer Mutterbodenschicht mit wechselnder Mächtigkeit ist eine mächtige Lössschicht mit einer Stärke von 1,60 m – 3,70 m anzutreffen. Der Grundwasserstand liegt in Tiefen zwischen 2,30 m und 3,00 m.

Als Ergebnis des Gutachtens ist festzustellen, dass sowohl die Lössschichten, als auch der relativ hohe Grundwasserstand nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser über Schächte oder Rigolensysteme geeignet sind. Eine Versickerung über Einzelmulden oder über kommunale Versickerungsanlagen ist möglich. Nähere Informationen können dem Gutachten entnommen werden.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / vorausgegangene Arbeitsschritte

Die Regionalplanung weist der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim folgende Funktionen zu: Wohnen, Gewerbe, Fremdenverkehr

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeindeverwaltung Monsheim ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche enthalten.

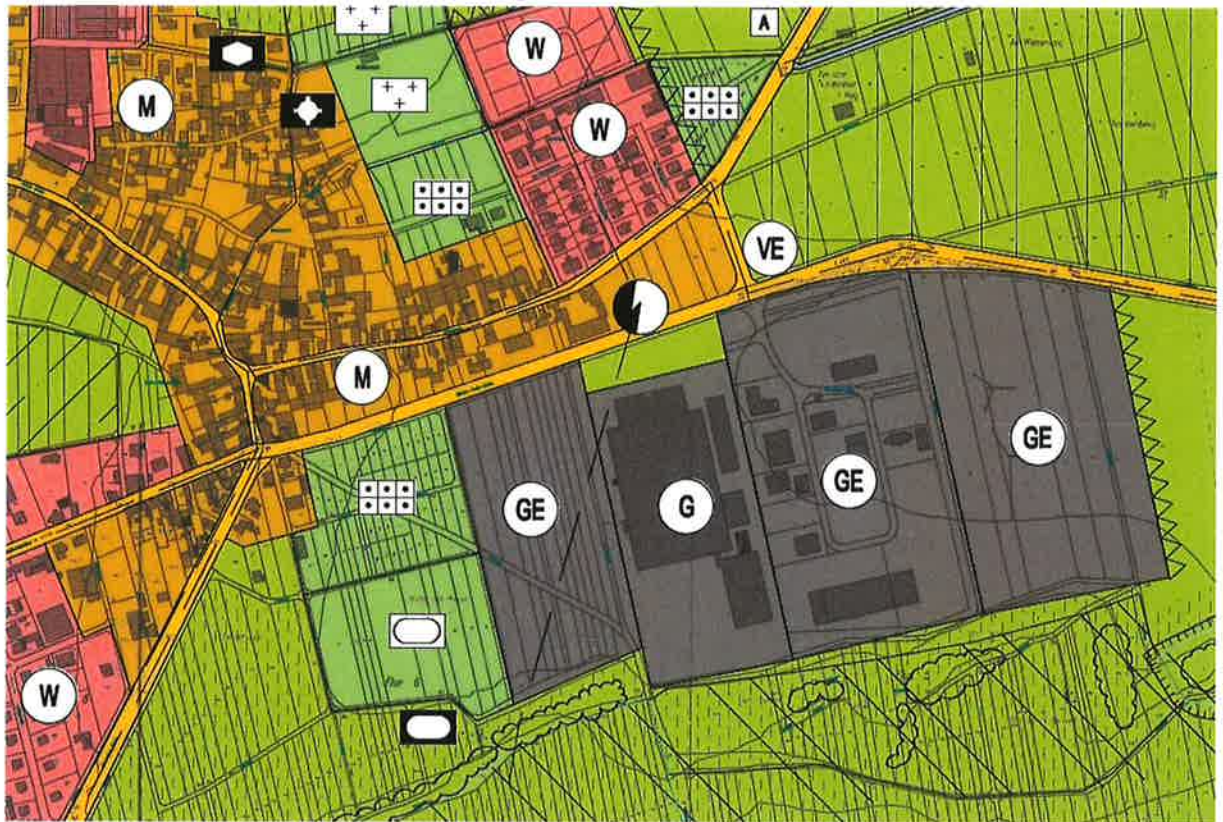


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Monsheim

1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung

Als ökologisch wichtiges Element ist der im Süden verlaufende Höhenzug Mörstadt-Niederflörsheim mit seinen teilweise dicht bewachsenen Nordabhängen und Böschungen zu nennen. Teile dieses Bereiches sind als „geschützter Landschaftsbestandteil“ förmlich unter Schutz gestellt.

Östlich des Plangebietes schließen sich weitere Acker- und Weinbauflächen an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits einige Gewerbegebäude bzw. Hallen. Frei- oder Gasleitungen sind nicht vorhanden.

Nordwestlich des Geltungsbereiches schließen sich gemischte Bauflächen der Ortslage Niederflörsheim an. Im Westen grenzt die Fläche an das bestehende Gewerbegebiet „An der Wormser Straße“.

2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist auf Grundlage einer wesentlich geringeren Nachfrage nach Gewerbebaufläche, als bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans im Jahre 2005 erwartet, durch den Gemeinderat der Ortsgemeinde Flörsheim-Dalsheim beschlossen worden. Insbesondere einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll hier Rechnung getragen werden. Die Fläche, die nun außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegen wird, soll weiterhin unbeplant als Ackerbaufläche genutzt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen ökologischen Potentiale sind bei der Planung aufwertend zu integrieren und auf diese Weise zu sichern. Den Belangen des Landschaftsbildes soll durch



gestalterische Auflagen bei der Gebäude- und Freiflächengestaltung und angemessenen Höhenentwicklungen Rechnung getragen werden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Rahmenbedingungen

Das Gebiet wurde bereits im Jahre 2005 durch den Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost“ überplant.

Der an der südlichen Grenze befindliche ökologisch wertvolle und geschützte Landschaftsbestandteil ist in seinem Bestand zu erhalten und durch zusätzliche Pufferflächen zu sichern.

Die Baukörper sind in ihrer Gesamtheit durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in die Umgebung einzubinden. Zusätzlich sind innergebietliche Durchgrünungsmaßnahmen vorzusehen, die zum einen ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen und zum anderen auch den Belangen des Landschaftsbildes Rechnung tragen sollen. Aus gleichem Grunde sind auch die Baukörperhöhen zu begrenzen.

3.2 Erschließung Verkehr

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine relativ gute regionale Verkehrsanbindung über die L 443 und die B 271 aus.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die L 443. Diese ist über den östlich liegenden Willy-Brandt-Ring erreichbar. Über die Anbindung der L 443 an die B 271 und B 47 ist das Gebiet gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Ortslagen von Niederflörsheim und Monsheim werden so durch den mit dem Gewerbegebiet verbundenen Verkehr nur relativ gering belastet.

Die interne Erschließung des Gebietes ist mittels der von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Stichstraße „Am Trappenberg“ vorgesehen. Die Wendeanlage im Süden der Stichstraße ist für Lastzüge dimensioniert und wurde auf Grund folgender zwei Punkte mit einer Orientierung nach Westen hin geplant:

- Die Fläche östlich der Erschließungsanlagen „Am Trappenberg“ kann noch variabel in einzelne Grundstücke eingeteilt werden. Somit ist hier die Ansiedlung von mittelgroßen Unternehmen möglich und die Ortsgemeinde hat eine Vielzahl an Möglichkeiten, um flexibel Bauflächen für potenzielle Grundstückskäufer bereitstellen zu können. Eine Wendeanlage in diesem Bereich würde die Bauflächen im Zuschnitt und der Größe erheblich limitieren.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Erschließungsanlagen im Bereich des Wendekreises wird zur Zeit als öffentliche Anlage mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“ genutzt. Dabei ist eine hohe Frequentierung zu verzeichnen. Durch die Realisierung des Wendekreises nach Westen, wäre einem Teil der Fläche zwar einer neuen dauerhaften Nutzung als Erschließungsfläche zugewiesen, das restliche Areal könnte aber weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“ verwendet werden. Somit wird möglichst wenig wirtschaftlich „wertvolle“ bebaubare Fläche für die Realisierung der Wendeanlage beansprucht.

Die Erschließungsstraße ist entsprechend der gewerblichen Nutzung als zweispurige Fahrbahn mit begleitendem Fußweg vorgesehen. Die Dimensionierung der



Straßenquerschnitte richtet sich dabei nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und den maßgeblichen Begegnungsfällen.

3.3 Geplante Bebauung

Der Bebauungsplan dient der Unterbringung von Gewerbegebieten mit mittlerem und großem Flächenverbrauch. 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.

Als landschaftsplanerische Forderung werden Begrenzungen der Gebäudehöhen formuliert. Begründet wird dies durch die relativ exponierte, von Osten weit einsehbare, Lage des Gebietes. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan greifen diese Forderungen auf.

Außerdem werden aufgrund der Lage des Baugebietes auch Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes gestellt. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich verschiedene Regelungen, die ein gestalterisches Einfügen des Baugebietes in die Landschaft sowie in den Siedlungskörper gewährleisten sollen. Die Gestaltung gewerblicher Gebäude ist maßgeblich geprägt durch die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit der Gebäude. Bei der Festlegung der Inhalte des Bebauungsplans zur Gestaltung der Bebauung sind diese Kriterien mit in die Abwägung einzubeziehen.

3.4 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 Bebauung befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Insofern sind gravierende Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Der mit dem Gewerbegebiet verbundene Verkehr wird über die L 443, B 271 bzw. B 47 abgeleitet.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet gesichert.

Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

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

Das Abwasser wird über einen Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet. Dabei kann dieses über das bereits bestehende Netz des angrenzenden Gewerbegebietes der Kläranlage zugeleitet werden.

Das Oberflächenwasser ist auf Grund der vorhandenen Bodenverhältnisse durch kommunale Versickerungsanlagen abzutransportieren. Anzustreben ist für den privaten Bauherren die Brauchwassernutzung. Im Bebauungsplan wird auf die sinnvolle Behandlung des Oberflächenwassers hingewiesen.

Das für das Plangebiet angefertigte Entwässerungskonzept zeigt auf, dass aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sowohl die Lössschichten als auch die darunter liegenden



feinkörnigen Sedimente nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser durch Rigolen oder Schaftsysteme geeignet sind.

3.6 Umweltbericht

Der Bundestag hat am 05. April 2001 das „Artikelgesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz verabschiedet.

Durch dieses Artikelgesetz wird seit der Rechtskraft am 03.08.2001 der Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne erheblich erweitert. Außerdem wird die UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung), die eine unselbstständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen darstellt, in das Verfahren der Bebauungsplanung voll integriert.

Ihre Aufgabe ist es, die Auswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten und in einem sog. Umweltbericht zu erfassen.

Die Pflicht zur Durchführung der UVP bzw. zur Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 UVPG in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG sowie §§ 3a – 3f UVPG.

Für die kommunale Planungspraxis sind insbesondere die in der Anlage 1 unter Nr. 18 aufgeführten bauplanungsrechtlichen Vorhaben von Bedeutung.

Hier werden zwei Schwellenwerte vorgegeben, die sich an der festgesetzten Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 2 BauNVO) orientieren. Wird die erste Schwelle von 20.000 m² überbaubare Grundstücksfläche erreicht bzw. überschritten, ist eine Vorprüfung durchzuführen. Ab der zweiten Schwelle von 100.000 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist eine UVP zwingend erforderlich.

Für den vorliegenden Bebauungsplan „An der Wormser Straße Ost 1. Änderung“ der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim ist aufgrund einer überbaubaren Baufläche in Höhe von 2,01 ha demnach eine Vorprüfungspflicht (UVP-Pflicht im Einzelfall) gemäß § 3c UVPG vorgeschrieben. Der Plangeber hat in seiner Verantwortung überschlägig zu prüfen, inwieweit durch den Bebauungsplan planungsrechtlich Vorhaben vorbereitet werden, die erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abwägungserheblich zu berücksichtigen sind. Dieses Abwägungsmaterial, welches zu großen Teilen durch die Erarbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrags vorliegt, wird innerhalb des nach § 2a BauGB normierten Umweltberichtes zusammengetragen und in seinen Einzelauswirkungen und gegenseitigen Wechselwirkungen – erweitert um die Schutzgüter „Mensch“ und „Kultur-bzw. Sachgüter“ – beurteilt.

Welche Angaben ein Umweltbericht enthalten muss, ergibt sich aus den Absätzen 1 und 2 des § 2a BauGB.

Zu nennen sind hier insbesondere:

1. Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden



2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
3. Beschreibung von Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder so weit wie möglich ausgeglichen werden sollen
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
5. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Darüber hinaus muss der Umweltbericht auch eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und – analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Beitrag entnommen werden.

3.7 Beschreibung des Planvorhabens

3.7.1 Angaben zum Standort

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt am südöstlichen Rand der bebauten Ortslage von Flörsheim-Dalsheim (Ortsteil Niederflörsheim) zwischen der L 443 und dem Höhenzug Mörstadt – Niederflörsheim. Die Fläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.

3.7.2 Art des Vorhabens

Durch den Bebauungsplan soll gewerblichen Betrieben die Möglichkeit der Ansiedlung gegeben werden. Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße und der spezifischen Standorteignung von Flörsheim-Dalsheim ist hier von der Ansiedlung mehrerer kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe auszugehen.

3.7.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,20 ha, von der gemäß städtebaulichem Konzept ca. 2,01 ha als überbaubare Baufläche entwickelt werden sollen. Nach der gewählten Grundflächenzahl von 0,8 ist von einer maximalen Versiegelung durch bauliche Anlagen auf den Bauflächen von 1,61 ha auszugehen. Weitere Versiegelung entsteht durch die Verkehrserschließung, wobei die Fläche für Anlagen der inneren Erschließung für Fuß- und Radverkehr bzw. motorisierten Individualverkehr von 0,36 ha einem Anteil von 11,3 % an der Gesamtfläche des Bebauungsplans entspricht. Zusammengefasst muss nach der Realisierung der gesamten Planung von einer Inanspruchnahme von Grund und Boden (Versiegelung) in Höhe von ca. 1,97 ha. (61,6 %) der Geltungsbereichsfläche ausgegangen werden.

Neben den Eingriffen sind im Bebauungsplan eine Reihe von siedlungsökologischen Maßnahmen enthalten, die im Vergleich zur bisherigen Nutzung zu einer Verbesserung der ökologischen Belange beitragen.

Diese Maßnahmen sind entweder punktuelle Maßnahmen (z.B. Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Stellplätze) wie auch flächige Maßnahmen (z.B. Begrünung eines Streifens entlang der Grundstücksgrenzen).



3.7.4 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 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der gewählten Erschließungsvariante und den geplanten Nutzungen. Dabei entspricht die festgesetzte GRZ von 0,8 der in der BauNVO normierten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „An der Wormser Straße“ festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6, mit der Möglichkeit einer Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Anlagen auf bis zu 0,7, sollte zur Durchgrünung des Gebietes und zum Schutz des Bodens und des Landschaftsbildes beitragen. Durch die erhebliche Reduzierung der Fläche des Gewerbegebietes im Zuge der 1. Änderung der Bebauungsplans, wird dem Schutz des Bodens und Landschaftsbildes bereits in einem, im Vergleich zur ursprünglich festgesetzten Situation, sehr hohen Maß Rechnung getragen. Da sich in jüngster Vergangenheit abgezeichnet hatte, dass die Gewerbebauflächen an diesem Standort relativ gering nachgefragt wurden, entschied man sich seitens des Gemeinderates für die Ausnutzung der in § 17 Abs. 2 BauNVO normierten Obergrenze, um so die Vermarktungschancen der bereits vollständig durch die Straße „Am Trappenberg“ erschlossenen Flächen zu erhöhen.

Zur Eingrünung des zukünftigen Siedlungskörpers sind im Bebauungsplan verschiedene ökologische Entwicklungsflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Neben stadtökologischen 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 eingriffsmindernde Funktion haben.

3.8.1 Bestandsbeschreibung

Der unbebauten Flächen des Geltungsbereiches des vorgesehenen Bebauungsplans werden derzeit weitestgehend durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt.

Die Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale werden zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.



Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlungsfläche	Teilweise gewerbliche Nutzung innerhalb, angrenzend gewerbliche Nutzungen
Erholungsflächen	Das landwirtschaftliche Wegenetz ist aus Sicht der Freizeitnutzung von nur geringer Bedeutung. Angrenzende Abhänge des Höhenrückens Mörstadt-Niederflörsheim wichtiges landwirtschaftliches Strukturelement
Landwirtschaftliche Nutzung	Intensive landwirtschaftliche Nutzung auf den östlichen Flächen
Forstwirtschaftliche Nutzung	Keine Waldbestände vorhanden
Verkehr	Es ist die Stichstraße „Am Trappenberg“, ohne Wendeanlage vorhanden
Ver- und Entsorgung	Es sind bestehende, unterirdische Entsorgungsleitungen im Plangebiet vorhanden

3.8.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter – Bestandssituation

Um die Belange des Natur- und Landschaftsbildes in gebotenen Umfang zu berücksichtigen, wurde ein Landpflegerischer Begleitplan im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans „An der Wormser Straße“ erstellt. Dieser ist auch für die 1. Änderung anwendbar, auch wenn die Eingriffe in die Natur und Landschaft und die Beeinträchtigung für die Schutzgüter auf Grund der erheblich geringeren Flächeninanspruchnahme für Gewerbebauland als deutlich geringer einzustufen sind.

Die detaillierten Ergebnisse der Bestandsaufnahme und –analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten können dem Landespflegerischen Begleitplan entnommen werden.

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

3.8.2.1 Schutzgut Mensch

Der Raum stellt sich derzeit als Standort zur landwirtschaftlichen Produktion und als Gewerbebestandort dar. Er stellt für die Menschen also Arbeitsplätze bereit. Zum Teil spielt auch die Nahrungsmittelproduktion noch eine Rolle. Durch die Überbauung entfällt diese Funktion allerdings.

Aufgrund der angrenzenden landschaftsästhetisch wie auch ortsgestalterisch unattraktiven Gewerbegebietsnutzung und der geringen Strukturvielfalt hat das Plangebiet nur sehr geringe Bedeutung für die wohnortnahe Erholung.

3.8.2.2 Schutzgut Pflanzen

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen und gewerblichen Nutzung, ist das vorhandene Pflanzenpotential wenig differenziert. Insbesondere gliedernde, lineare Pflanzstrukturen fehlen in den größtenteils ausgeräumten Schlägen der ackerbaulichen Betriebsflächen. Ackerrandstreifen mit der entsprechenden artenreichen Begleitflora sind ebenfalls nicht vorhanden.

Im Umfeld des zu überplanenden Geländes werden Flora und Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (intensiv genutzte Acker- und Rebflächen) beeinträchtigt.



3.8.2.3 Schutzgut Tier

Wiederum durch die ackerbauliche und gewerbliche Nutzung und die damit verbundene Oberflächen- und Pflanzstruktur ist die Artenvielfalt der Tierwelt aufgrund fehlender Lebensräume erheblich eingeschränkt. Lediglich für typischer Feldtiere und Bodenorganismen ist die Fläche für die heimische Tierwelt von Bedeutung. Hier konnte die Feldlerche und der Feldhase beobachtet werden. Darüber hinaus hat die Fläche als Durchzugsraum zur Nahrungssuche für die, in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbereiche lebenden Tierarten, wie beispielsweise Fuchs, Reh und Mäusebussard eine Bedeutung.

3.8.2.4 Schutzgut Boden

Durch die gegenwärtig, auf einigen Teilflächen des Plangebietes vorhandene Gewerbebebauung, ist bereits eine Versiegelung in erhöhtem Maße vorhanden.

Bei den Flächen, in denen der Boden landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine weitestgehende Versiegelungsfreiheit gesichert. 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.

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

3.8.2.5 Schutzgut Wasser

Das derzeit anfallende Oberflächenwasser kann auf den anstehenden bindigen Böden und den versiegelten Flächen nur teilweise innerhalb des Plangebietes versickern. Ein Teil des Oberflächenwassers fließt bei Starkregenereignissen oberflächlich in den nördlich gelegenen Entwässerungsgraben ab. Der nachfolgende Grailsbach gilt aufgrund der hohen Auswaschungsraten als übermäßig verschmutzt (Gewässergüteklasse IV).

Daneben bestehen Beeinträchtigungen einer potenziellen Auswaschung von durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bedingten Düngemitteln und Bioziden in das Grundwasser.

3.8.2.6 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet hat für die Durchführung und die Kaltluftentstehung keine besondere Bedeutung. Jahreszeitlich bedingt tragen die ackerbaulich genutzten Flächen nur jeweils kurzzeitig zur Entstehung von Kaltluft bei. Die eigentliche Hauptluftabflussbahn verläuft nördlich der L 443 in Richtung Osten.

Von einer baulichen Nutzung freigehaltene Bereiche haben grundsätzlich große Bedeutung für die Kaltluftentstehung und den lokalen Temperatenausgleich. Gleichwohl ist aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebebauung, des mäßigen Pflanzvolumens, verbunden mit einem geringen Verdunstungspotential an diesem Standort nur eine durchschnittliche Wirkung für das lokale Klima zu unterstellen. Für das überörtliche Klima hat die Fläche des Plangebietes keine besondere Bedeutung.

3.8.2.7 Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum hat durch die ausgeräumte Landschaft in Folge der intensiven ackerbaulichen Nutzung und der bereits bestehenden Gewerbebebauung derzeit keine wesentliche Bedeutung für das Landschaftsbild.



Allerdings grenzt das Plangebiet an die stark mit Gehölzen bewachsenen Nordhänge des Höhenzuges Mörstadt – Niederflörsheim an. Dieses Gebiet ist als „geschützter Landschaftsbestandteil“ ausgewiesen, da er eine wesentliche landschaftliche Bereicherung des Planungsraumes darstellt und aufgrund seines Bewuchses eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist.

3.8.2.8 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem Wissensstand des Plangebers im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

3.8.2.9 Schutzgut Sachgüter

Als Sachgüter sind im Geltungsbereich die ackerbaulich nutzbaren Betriebsflächen einzustufen, die aufgrund ihres großteiligen Zuschnitts aus betriebswirtschaftlicher Betrachtungsweise günstig zu bewirtschaften sind. Außerdem sind die bereits bestehenden Gewerbebauten als Sachgüter anzusehen.

3.8.3 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, unattraktive angrenzende Gewerbenutzungen → 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:	Mäßig bis mittlere 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

3.9 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

3.9.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Durch den Vollzug des Bebauungsplans kommt es zu Eingriffen in die vorher beschriebenen und bestandsbewerteten Schutzgüter. Diese Einzeleingriffe lassen sich allerdings nur bedingt quantifizieren. Die quantitative Zusammenfassung dieser Einzeleingriffe zu einem Gesamteingriff alleinig auf Basis eines mathematischen Berechnungsmodells ist insofern nicht zu leisten. Vielmehr ist es notwendig im Wege einer verbal-argumentativen Gegenüberstellung von möglichen Beeinträchtigungen und möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine Abwägung über den Stellenwert der zum Teil widerstreitenden Zielsetzungen durchzuführen und dabei gemäß der individuellen Situation an diesem Standort zu einem gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange zu kommen.

Im Sinne dieser Vorgehensweise ist insofern das im Landespflegerischen Begleitplan enthaltene Berechnungsmodell für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nur als indikatorischer „Anhalt“ zu sehen, zumal die abiotischen Faktoren schwer in mathematische Bilanzierungen einzubinden sind. Der Gesamteingriff wird daher lediglich funktional bezogen qualitativ beschrieben.

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

3.9.1.1 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 die auf das nahegelegene überörtliche Straßennetz geleitet. Hier kommt es teilweise zu zusätzlichen Verkehrsbelastungen der Ortslagen von Flörsheim-Dalsheim und Monsheim.

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



3.9.1.2 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.

3.9.1.3 Schutzgut Tier

Wie beschrieben, ist die Bedeutung der Ackerfläche für die örtliche Fauna relativ gering. Durch die Überbauung werden große Teile des Baugebietes versiegelt und haben daher für die heimische Tierwelt keine nennenswerte Bedeutung mehr.

Durch die geplanten innergebietlichen und randlichen Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft, werden das Grünvolumen und die Strukturvielfalt deutlich zunehmen. Insbesondere die Pflanzstreifen am Rande des Plangebietes werden sich als Lebensraum für die örtliche Kleintierwelt entwickeln, so dass es hier zu einer Verbesserung der Artenvielfalt kommen wird. Die typischen Arten der Feldflur werden auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verdrängt.

3.9.1.4 Schutzgut Boden

Durch die Realisierung des Bebauungsplans kommt es – bezogen auf das Schutzgut Boden – zu Verlusten an gewachsenem Boden durch Versiegelung. Diese Eingriffe sind allerdings vor dem Hintergrund der Vorbelastung von Teilflächen aufgrund intensiver ackerbaulicher Nutzung zu beurteilen. Dieser Eingriff ist funktional gleichwertig z.B. durch Entsiegelung nicht auszugleichen.

Durch die sich ergebenden Pflanzverpflichtungen für die private Hand und die innergebietlichen Ausgleichsflächen, kommt es in Teilen aufgrund der Vorbelastung durch den Intensivackerbau zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer Freihaltung des Schutzgutes Boden im Bereich der unbebaubaren Grundstücksanteile. Mit der Planrealisierung ist ein verminderter Stoffeintrag durch Dünger bzw. Spritzmittel zu erwarten. Allerdings besteht die potenzielle Gefahr von Bodenverunreinigungen durch die gewerbliche Nutzungen.

3.9.1.5 Schutzgut Wasser

Als weitere Konsequenz der Versiegelungen ergibt sich ein erhöhter Anfall von Oberflächenwasser, das in konzentrierter Form über Sammelsysteme dem Vorfluter zufließt und bei Starkregenereignissen die Abflussspitze erhöht. Zudem ist der Wassergebrauch, aufgrund der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen, insgesamt höher einzuschätzen als durch die derzeitigen Nutzungen.

Positiv muss beim Schutzgut Wasser auch die Minderung der Düngemittel- und Biozideinträgen in das- und Oberflächenwasser beurteilt werden, die heute vor allem aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Durch das geplante Oberflächenwasserbehandlungssystem wird die Volumina zur Retention bzw. Flächen zur dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenschicht geschaffen, welche eine Verzögerung des Zuflusses zum Vorfluter bewirkt.



3.9.1.6 Schutzgut Luft

Durch die Realisierung des Vorhabens sind nach den planungsrechtlichen Regelungen keine unzumutbaren zusätzlichen Belastungen durch Emissionen aus dem Gewerbegebiet zu erwarten.

Gleichwohl kommt es während des Realisierungs- und Nutzungsphase zu einer Erhöhung des Emissionsvolumens durch Verkehr, Hausbrand bzw. Bautätigkeit. Allerdings sind diese durch die Entfernung zur Ortslage als keine erheblichen Auswirkungen und vor allem aber im Hinblick auf die damit verbundenen Positivwirkungen insbesondere für das Schutzgut Mensch als vertretbar einzustufen.

3.9.1.7 Schutzgut Klima

Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind nachteilige klimatische Auswirkungen in geringem Umfang zu erwarten. Durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen kommt es infolge höherer Reflexion zu einer lokalen Erhöhung der Lufttemperatur in Verbindung mit einer Senkung der Luftfeuchtigkeit. Demgegenüber besteht die Möglichkeit, durch planerische Vorgaben das großflächige Anlegen von klimawirksamen Baumbeständen vorzusehen, die die aus der zusätzlichen Versiegelung resultierenden nachteiligen Auswirkungen kompensieren können (Verschattung/Erhöhung des Verdunstungspotentials). Dem Eingriff in das Klimapotential der durch Versiegelung von Bodenflächen hervorgerufen wird, ist bei einer Beibehaltung des „Status Quo“ die nachteilige Auswirkung auf das Klima insbesondere aus der Stickstoffdüngung der intensiv ackerbaulichen Nutzung gegenüberzustellen.

Über die Festsetzung einer Begrünungspflicht für die privaten nicht überbaubaren Flächen wird ein ausreichendes Grünvolumen auch innerhalb des Baugebietes gesichert, welches sich positiv auf die kleinklimatische Situation auswirkt.

3.9.1.8 Schutzgut Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplans „An der Wormser Straße Ost 1. Änderung“ ist aufgrund der vorhandenen Situation und der exponierten Lage des Plangebietes zur freien Landschaft hin mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Um diese Beeinträchtigung möglichst gering zu halten, wurde die mögliche bauliche Höhe in den Teilbereichen angepasst und eine intensive randliche Eingrünung festgesetzt. Aufgrund der möglichen Gebäudehöhen und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird nach einem entsprechenden Zeitraum eine weitgehend vollständige visuelle Abschirmung erreicht werden können. Wichtig ist allerdings in diesem Zusammenhang, dass das Anpflanzen der festgesetzten Bäume und Sträucher auch tatsächlich wie im Plan festgesetzt vollzogen wird.

3.9.1.9 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem jetzigen Wissensstand im Vorhabengebiet dem Plangeber nicht bekannt. Insofern sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.9.1.10 Schutzgut Sachgüter

Von der Planung betroffen sind Sachgüter in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen, deren Bewirtschaftungserträge und Flächengrößen einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Durch die Überbauung stehen diese Flächen als Bewirtschaftungsgrundlage der Landwirtschaft nicht mehr zur Verfügung. Andererseits erfahren die Flächen durch die



Überplanung eine erhebliche Wertsteigerung, die weitestgehend den Flächeneigentümern zu Gute kommt.

3.9.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht von Inanspruchnahme erreichen. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Standortalternativendiskussion im Rahmen des Flächennutzungsplanes geführt und zu einer im Regelfall abschließenden Entscheidung gebracht. Hinsichtlich der grundsätzlichen Standortfindung und Alternativendiskussion wird auf die Flächennutzungsplanung verwiesen.

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.

3.9.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Soweit sich Eingriffe in die Schutzgüter aufgrund der verfolgten städtebaulichen Ordnung nach Abwägung der verschiedenen wiederstreitenden Ansprüche und gewichteten Positionen nicht gänzlich vermeiden lassen, ist der Plangeber bestrebt, durch entsprechende Festsetzungen diese Eingriffe unter Wahrung der grundsätzlichen Zielrichtung weitestgehend zu minimieren. Dazu sind nachfolgende Maßnahmen berücksichtigt worden:

- Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe
- Sammlung und Fortleitung des anfallenden Oberflächenwassers in offenen Gräben; Rückhaltung in einer Versickerungs- und Rückhalte mulde

3.9.4 Ausgleichsmaßnahmen bzw. wirkungen

Soweit Eingriffe in die untersuchten Schutzgüter weder vermieden noch ausreichend minimiert werden können, sind die Eingriffsfolgen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Im Bebauungsplan sind dazu die nachfolgend aufgelisteten Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von mindestens 3-reihigen Pflanzstreifen entlang den Grenzen zur freien Landschaft
- Regelungen zur Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen
Durch diese Festsetzung wird ein Beitrag zur zusätzlichen Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Da diese Festsetzung auf jedem Baugrundstück zu vollziehen ist, entstehen innerhalb des Baugebietes ca. 6 m breite Pflanzstreifen aus einheimischen Baum- und Straucharten, die insbesondere Vernetzungsfunktionen aufweisen.
- Regelungen zum Anpflanzen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken (je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum anzupflanzen)
Durch diese Festsetzung wird ein zusätzlicher Beitrag zur Begrünung des Baugebietes geleistet. Neben den allgemeinen Wohlfahrtswirkungen von Großgrün wird durch diese Festsetzung durch die Reduzierung von Aufheizungseffekten durch Verschattung ein positiver Beitrag für das lokale Kleinklima geleistet.
- Möglichkeit der Begrünung für Fassaden und Dächern



Neben gestalterischen Wirkungen wird durch diese Festsetzung ebenfalls ein Beitrag für das Mikroklima geschaffen. Zusätzlich dient die Fassadenbegrünung als zusätzlicher Lebensraum für eine Reihe von Tierarten.

3.9.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nachdem vom Plangeber abwägend darüber entschieden wurde, dass die zuvor aufgeführten Vermeidungs-/Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken angemessen sind und von den betroffenen privaten Grundstückseigentümern keine unverhältnismäßigen „Opfer“ erfordern, wurde im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages festgestellt, dass allein die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht ausreichend sind. Aus diesem Grunde entschloss sich der Plangeber einen weiteren, extern gelegenen Bereich als Ausgleichsfläche vorzusehen. Als Ausgleichsmaßnahme für den mit dem vorliegenden Bebauungsplan verbundenen Eingriff ist die Anlage einer Baumreihe auf einem Straßenrandstreifen der Landesstraße L 442 zwischen Flörsheim-Dalsheim und Gundheim geplant. Dieses Projekt ist als Teil der Umsetzung des Projektes „Deutsche Alleenstraße“ zu betrachten und insofern landespflegerisch als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Die Fläche weist dabei eine Gesamtgröße von ca. 6.200 m² bei einer Länge von ca. 620 lfm. auf. Dabei ist nach Vorgaben der zuständigen Straßenbehörde ein Abstand untereinander von min. 15 m und ein Abstand zur Straße von min. 4,5 m einzuhalten. Als Alleebaum wird eine Lindenart vorgeschlagen.

3.10 Beschreibung der weiterhin zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der nachfolgenden abiotischen Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden. Teilweise entstehen Entlastungseffekte, insbesondere durch die vorgesehene Nutzungsänderung und der daraus resultierenden Einstellung der intensiven Landwirtschaft und damit bestehenden Vorbelastung.

- So ist eine Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere in Bodenabtragbereichen, im Wesentlichen auf die Bauphase beschränkt. Hier sind entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebes zu ergreifen. Nach Fertigstellung des Baugebietes ist im Vergleich zur heutigen Nutzung mit deutlich weniger Stoffeintrag zu rechnen, so dass sich dieser Effekt langfristig eher positiv auf die Qualität des Grundwassers auswirken wird. Allerdings besteht die potenzielle Gefahr der Gewässerverunreinigung bei nicht ordnungsgemäßer Betriebsführung.
- Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine damit verbundene potentielle Absenkung des Grundwassers, die Beschleunigung des Gebietsabflusses von Oberflächenwasser und die Veränderung der natürlichen Vorflut sind Resultate der mit der Realisierung der Planung verbundenen Neuversiegelung und lassen sich auch durch die gewählte und mit den örtlichen Besonderheiten abgestimmten Oberflächenwasserbehandlungskonzeption nicht völlig ausschließen. Allerdings weist die Fläche bereits jetzt kaum eine Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate auf. Nach Abwägung der Zielsetzung der Ermöglichung von zusätzlichen Gewerbebetrieben, der daraus resultierenden Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen in der Region und dem mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden Marktentlastungseffekt erschien dem Plangeber diese verbleibende Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vertretbar.



- Der Verlust des bestehenden Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehende Schaffung einer zusätzlichen Wärmeinsel werden zu einer geringfügigen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Aufgrund der umgebenden freien Landschaft sind diese geringen, lokal sehr eingegrenzten kleinklimatischen Verschiebungen kaum relevant.
- Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr und Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes dürfte für solche Strukturen typische Größenordnungen annehmen, die aus Sicht des Plangebers keine unzumutbaren Unverträglichkeiten auslösen.

4 Fazit

4.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da der Bebauungsplan als Angebotsplanung erstellt wird, ist es zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht möglich, konkrete Aussagen zur Umweltverträglichkeit der zukünftigen Betriebe auf dieser Gewerbefläche zu treffen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Zusammenstellung nicht aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogener Umweltverträglichkeitsuntersuchung in Form der „Umweltverträglichkeitsstudie“ vorliegt, abgeleitet werden konnte und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang besitzt.

Viele Angaben beruhen somit auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen und wurden der Wirkungsanalyse des Landespflegerischen Planungsbeitrages, der als fachliches Sondergutachten wirkt, entnommen.

Dort wurde eine entsprechende grobe Wirkungsabschätzung durchgeführt, um im Rahmen der Formulierung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auch auf die durch die Planung hervorgerufenen Konflikte reagieren und ggf. entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ableiten zu können.

Insofern haben die oben aufgeführten Auswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit determiniert werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen im Bereich der lokalklimatischen Funktionen, Beeinträchtigungen hydrologischer Art und die vom Vorhabengebiet ausgehenden Lärmbelastungen für andere Siedlungsteile in der Realität nach der Realisierung durchaus als potentielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, zum gegenwärtigen Zeitpunkt und Planungsstand nicht aber genauer und zielsicherer beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen in ihrem wirtschaftlichen Aufwand außer Verhältnis bzw. aufgrund fehlender Planungsgenauigkeit nur mit begrenzter Aussagenschärfe durchgeführt werden können.

Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist aus Sicht des Plangebers im Verhältnis zu den dabei speziell für das geplante Baugebiet zu gewinnenden Ergebnissen und vor dem



Hintergrund der potentiell zu erwartenden Schwere der Eingriffe in Schutzgüter unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses konkrete Planvorhaben gebunden werden sollten.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es aus Sicht des Plangebers erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und können, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

4.2 Zusammenfassung

Die Gemeinde Flörsheim-Dalsheim plant die Entwicklung von bislang intensiv ackerbaulich genutzten Flächen in ortsnahe Lage als zukünftigen Gewerbestandort. Dabei werden mäßig verdichtete Gewerbeflächen im Anschluss an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet geschaffen.

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	→ derzeit intensiv landwirtschaftliche Nutzung → sehr geringe Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenenderholung
Pflanze	→ monotone Pflanzenwelt → Biotopstruktur geprägt durch intensiv genutzte Ackerflächen → keine wertvollen Ackerrandstreifen
Tier	→ eingeschränktes Artenspektrum durch einfältige Lebensräume → gleichförmige und geringwertige Habitatstrukturen
Boden	→ brauner Tschernosem und Schluff/Lehm als Bodentypen und –arten auf Löss → teilweise mittlere bis hohe Erosionsgefährdung durch Niederschläge und Wind → Versickerung von Niederschlagswasser dezentral nur eingeschränkt möglich
Grundwasser/ Oberflächenwasser	→ geringe Niederschlagsmenge, geringe Grundwasserneubildungsrate und geringe Versickerungsfähigkeit → kritische Belastung der Gewässergüte des nachfolgenden Fließgewässers (Grailsbach)
Klima	→ wärmebegünstigtes und niederschlagsarmes Gebiet → Funktion des Freiraums als Frischluftschneise und Kaltluftentstehungsgebiet nur relativ unbedeutend
Luft	→ derzeit geringe Immissionsbelastung aus dem angrenzenden Gewerbegebiet
Landschaft	→ schwach ausgeprägtes Relief → Lage am Fuß eines Höhenrückens, dadurch gut einsehbar
Kulturgüter	→ nicht erkennbar
Sachgüter	→ in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden.
Wechselwirkung	→ hauptsächlich durch die derzeitige intensiv-ackerbauliche Nutzung ausgelöst
Mensch	→ Verlust von wohnstandortnahen Erholungsräumen, gleichwohl diese heute von geringer Eignung geprägt sind → Störung der benachbarten Siedlungsbereiche durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub. → Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, wenngleich diese Potentiale aufgrund des Zuschnitts durchschnittlich zu beurteilen sind.
Pflanze	→ Zerstörung der Vegetationsdecke → Pflanzenvolumenverlust
Tier	→ Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen



Boden	→ Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechende angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung und Versiegelung → Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.)
Wasser	→ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate → Absenkung des Grundwassers in lokalen Bereichen → Beschleunigung des Gebietsabflusses → Veränderung der natürlichen Vorflut → Verlust von Oberflächengewässern
Klima	→ Verlust des Freiraumes als Kaltluftentstehungsgebiet → Ausweitung der örtlichen Wärmeinsel → Minderung der Funktion des Freiraumes als Ventilationsbahn
Luft	→ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen (befristet), Verkehr, Hausbrand)
Landschaft	→ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine u.U. nicht sachgerechte Ausgestaltung der Ortsrandsituation → Verlust von Freiraum → Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen
Kultur-/Sachgüter	→ keine Auswirkungen zu erwarten, da nicht existent → Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche
Wechselwirkung	→ Verschiebung von Artengemeinschaften → Veränderung des Wasserhaushaltes

Die Flächeninanspruchnahme für Gewerbeflächen soll dabei durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans „An der Wormser Straße Ost“ erheblich reduziert werden.

Derzeit sind die untersuchungsrelevanten Schutzgüter im Bestand wie folgt geprägt:

Durch Realisierung und Nutzung der geplanten Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die untersuchungsrelevanten Schutzgüter.

Begründung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Flörsheim-Dalsheim. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach örtlichen Gewerbeflächen, den überörtlichen Planungsvorgaben sowie der Darstellung als Gewerbefläche im Flächennutzungsplan, entspricht die Festsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teil des Gemeindegebietes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl sowie durch Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt. Die Grundflächenzahl -GRZ- wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf 0,8 festgesetzt.

Außerdem werden Regelungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen getroffen. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Begründung:

Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,8 erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Landschaftsbildes. Der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke lässt eine derartige Beschränkung der Überbauung der Grundstücke zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit sowie die angestrebte gewerbliche Nutzung unverhältnismäßig



eingeschränkt werden. Die Lage des Plangebietes, die Planungsabsicht der Kommune und die Belange des Boden- und Wasserschutzes rechtfertigen diese Festsetzung.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Ortsrandsituation macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen erforderlich. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes am tiefst-gelegenen Punkt des Gebäudes gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

Die Einschränkung der Gestaltungs- und Baufreiheit der Grundstückseigentümer erscheint aus den dargestellten Gründen vertretbar.

4.4 Bauweisen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebietes gilt die offene Bauweise. Gebäude sind dabei bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

Begründung:

Diese Festsetzung soll einer landschaftsgerechten und maßstäblichen Einbindung von Gewerbebetrieben Rechnung tragen. Erfordernissen einzelner Betriebe nach längeren Baukörpern sind ggf. im Rahmen einer Befreiung bzw. Planänderung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen. Diese längeren Gebäudetypen entsprechen nicht der ortsüblichen architektonischen Maßstäblichkeit, und sollten daher höchstens im Einzelfall zulässig sein.

Die Baufenster sollen eine an den städtebaulichen Vorüberlegungen und der geplanten gewerblichen Nutzung orientierte Bebauung ermöglichen. Die Nutzungsansprüche von Gewerbebetrieben sind in der Regel sehr unterschiedlich. Um die für eine gewerbliche Nutzung notwendige Flexibilität in der Gebäudestellung auf dem Grundstück zu erhalten, werden die Baufenster sehr großzügig festgesetzt. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine größere zusammenhängende überbaubare Fläche für die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe möglich.

4.5 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen sowie Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Zusätzlich befinden sich die auf den Anrainer-Grundstücken entlang der L 443 Flächen zur Errichtung von Stellplätzen.

Begründung:

Durch diese Festsetzung soll insbesondere die Versiegelung begrenzt werden. Der Bereich entlang der Erschließungsstraßen und der Bereich entlang der hinteren Grundstücksgrenzen wird von Überbauung freigehalten, so dass diese Flächen gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen können. Die Baufenster für die Baugrundstücke sind so großzügig dimensioniert, dass diese Regelungen den Bauherrn in seiner Baufreiheit kaum einschränken.



Entlang der Landesstraße ist ein Bereich von 20m, ausgehend vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Bebauung freizuhalten. Diese Fläche ist nun im Bebauungsplan als Fläche für Stellplätze festgesetzt.

4.6 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrages vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen. Die Ausgleichsflächen wurden zur Bewältigung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft mit entsprechend darauf auszuführenden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Reihe von Vorschlägen für siedlungsökologische Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und des Landschaftsbildes. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept und den privaten Belangen im Rahmen der Abwägung vereinbar scheint, wird den Vorschlägen gefolgt.

Um den Eingriff zu kompensieren, werden auch Regelungen zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an die HPNV standorttypische Baum und Straucharten gewählt werden.

Eine Festsetzung regelt dabei die Bepflanzung der seitlichen Grundstücksgrenzen. Dazu ist auf jedem Baugrundstück, an den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils ein mindestens 3 m breiter zweireihiger Pflanzstreifen zu errichten, so dass entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein mindestens 6 m breiter Pflanzstreifen entsteht. Diese Pflanzstreifen gliedern visuell das Baugebiet und gleichzeitig dienen sie der Vernetzung des Siedlungskörpers mit der angrenzenden Landschaft.

Zusätzlich sind im Bebauungsplan Baumpflanzungen für das Baugrundstück allgemein festgesetzt.

Das Baugebiet soll durch diese Maßnahmen eine regionstypische Durchgrünung erhalten, so dass auch der Siedlungskörper in gewissem Umfang Funktionen als Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten übernimmt. Daher sind auch exemplarische Pflanzenlisten Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen auf den Baugrundstücken. Zwar ist dem Plangeber bewusst, dass mit der Umsetzung und Unterhaltung dieser Pflanzmaßnahmen ein abwägungsrelevanter Aufwand für den Bauherren verbunden ist, allerdings verlangen diese Festsetzungen trotz des Aufwandes und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten keine unverhältnismäßigen Opfer.

Für Gebäudefassaden gibt es die Möglichkeit der Begrünung. Zwar sind mit der Bepflanzung Nachteile wie Kosten, Pflege, Rankgerüste oder spezieller Fassadenputz erforderlich, demgegenüber stehen jedoch ökologische Positivwirkungen vielfältiger Art. Neben der Schaffung von Lebensraum für Tierarten wird auch das Mikroklima positiv beeinflusst. Eine



Schädigung der Fassade ist bei ordnungsgemäßer Bepflanzung nicht zu befürchten, teilweise wird die Lebensdauer der Fassade durch geringere Temperaturschwankungen verlängert.

4.7 Aufschüttungen und Ausbau von Wegen und Straßen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen sind. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind zudem in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze mit einer Breite von ca. 20 cm und einer Tiefe von ca. 30 cm erforderlich und von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden.

Begründung:

Die topographischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes erfordern beim Straßenbau u.U. die Herstellung von Böschungen bzw. Abgrabungen. Die Einbeziehung der Böschungen in den öffentlichen Straßenraum erscheint der Gemeinde nicht als sinnvoll, da das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden kann und ansonsten der Flächenverbrauch für die Erschließungsanlagen zu hoch wäre.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf Grundlage von § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzungen liegt insbesondere auf der Gestaltung der Dachflächen und Werbeanlagen.

Begründung

Das Ortsbild von Flörsheim-Dalsheim ist noch weitestgehend durch die historische Bebauung geprägt. Insbesondere die Dachlandschaft spielt für das Ortsbild eine entscheidende Rolle. Aufgrund der teilweise exponierten Hanglage am Ortsrand, werden im Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der Dächer getroffen.

Großflächige Werbeanlagen können das Ortsbild negativ prägen. Aus diesem Grunde wurden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die zum einen die Lage, zum anderen die Größe der Werbeanlagen beschränken. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Eigentümer wurde im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zugunsten der Belange des Ortsbildes zurückgestellt.

Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Neben den gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden und Werbeanlagen beinhaltet dieser Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen. Danach dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen eine



maximale Höhe von 1,20 m aufweisen. Dabei sind Stützmauern vorzugsweise aus Natursteinmauerwerk oder Holz herzustellen. Stützmauern aus anderen Materialien sind mit Naturstein oder Holz zu verblenden oder zu mindestens 70 % flächig zu begrünen.

Begründung:

Diese Festsetzung wurde ebenfalls aus gestalterischen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der Topographie in dem Gelände ist damit zu rechnen, dass Stützmauern insbesondere auf den Baugrundstücken im Süden hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass übermannshohe, monoton gestaltete Stützmauern entstehen, die auch entsprechend fernwirksam sein können. Die Stützmauern sollen sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. In steileren Bereichen kann das Gelände auch terrassiert werden. Da auch die Möglichkeit der Begrünung für Stützmauern in den Festsetzungen vorgesehen ist, erscheint die Festsetzung bezüglich Aufwendungen und Nutzungseinschränkungen für den Grundstückseigentümer zumutbar zu sein.

5 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

6 Voraussichtliche Kosten

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

Herstellung von Straßenverkehrsflächen (Wendeanlage und Vollausbau):	290.000 Euro
Kanalisation: (Ohne Kosten der Versickerungsanlage)	bereits vorhanden
Entwässerung:	300.000 Euro
Wasserversorgung:	bereits vorhanden
Stromversorgung:	bereits vorhanden
Beleuchtung:	bereits vorhanden

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen werden zunächst von der Gemeinde getragen und auf die jeweiligen Grundstücksverkaufspreise angerechnet.

7 Städtebauliche Rahmendaten

Flächenbezeichnung	ha	%
Fläche des Geltungsbereiches	3,17	100,0
Überbaubare , private Grundstücksfläche	1,91	60,4
Nichtüberbaubare, private Grundstücksfläche	0,47	14,8
Öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Wirtschaftsweg)	0,36	11,6
Interne Kompensations- und Grünflächen mit Pflanzungsfestsetzungen (AF-1, AF-2, ÖG-1, ÖG-2)	0,42	13,2



5. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) 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 (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung vom 06. Oktober 2015.
- **Landesnachbarrechtsgesetz 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).



6. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat (§ 2 Abs. 1 BauGB) am 29.03.2016
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim am 15.04.2016

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben vom 21.04.2016
Frist - 4 Wochen - bis 31.05.2016
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 24.01.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 01.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim am 29.04.2016
Zeitraum der Auslegung von 10.05.2016 bis 10.06.2016

Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Aufforderung und Zusendung der Unterlagen /des Downloadlinks mit dem Schreiben vom 09.03.2017 bis 21.04.2017
Frist - 4 Wochen -
Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 02.05.2017
Versand der schriftlichen Mitteilungen der Ergebnisse der Abwägung am 09.06.2017

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim am 10.03.2017
Zeitraum der Auslegung von 21.03.2017 bis 21.04.2017

Annahme der geänderten Planfassung und Satzungsbeschluss am 14/11/2017
Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Monsheim am 20/07/2018

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch die Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 20/07/2018

Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung am 20.07.2018 in der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung, Alzeyer Straße 15, während der Dienststunden einsehbar ist.