# **GEMEINDE STADECKEN-ELSHEIM**

# BEBAUUNGSPLAN, GEWERBEGEBIET AN DER PETERSWIESE'

# **BEGRÜNDUNG** mit Umweltbericht

|   | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RAUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 1  |
|---|------------------------------------------------------|----|
| 2 | ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG                  | 2  |
| 3 | DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN               | 2  |
| 4 | LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES               | 4  |
| 5 | INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG                  | 6  |
| 6 | UMWELTBERICHT                                        | 20 |
| 7 | VERFAHREN                                            | 30 |
| 8 | HINWEISE ZUR REALISIERUNG                            | 30 |

# 1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim hat in seiner Sitzung am 18. September 2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Peterswiese" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Teilgebiet 1 ist folgendermaßen begrenzt:

- ➤ im Norden durch die südliche Grenze der planfestgestellten Ausbaumaßnahme des Verkehrsknotenpunktes der Landesstraße,
- im Osten durch die Parzelle 173 ausschließlich,
- im Süden durch eine freie Grenze in einem Abstand von ca. 105 m zum bisher parallel zur Landesstraße verlaufenden Fahrweg sowie
- im Westen durch die Parzellen 178/3 und 178/4 ausschließlich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Stadecken in der Flur 8 die Flurstücke Nr. 174 teilweise (tlw.), 175 tlw., 176 tlw. sowie 177 tlw. (Teilgebiet 1) sowie in der Flur 4 der Gemarkung Elsheim die Flurstücke 8/1, 47 sowie 24 (Teilgebiet 2).

Der räumliche Geltungsbereich des Teilgebietes 1 hat eine Gesamtfläche von 1,25 ha. Das Teilgebiet 2 ist 0,96 ha groß.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

# 2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Stadecken-Elsheim beabsichtigt, im Bereich Peterswiese unmittelbar südlich der Landesstraße 413 Gewerbeflächen zu entwickeln. Dabei nimmt sie ihr Recht der gemeindlichen Eigenentwicklung wahr.

Wesentlich für die Eigenentwicklung der Gemeinde ist die Realisierung des Wohngebietes 'In den Acht Morgen' im ortskernnahen Innenbereich von Stadecken. Die Umsetzung des Wohngebietes ist an die Auslagerung eines bestehenden ortsansässigen Speditionsbetriebes aus dem beengten Ortskern gebunden. Weiterhin will die Gemeinde den Erweiterungswünschen weiterer ebenfalls im beengten Ortskern ansässiger Gewerbebetriebe entsprechen, die an ihren heutigen Standorten nicht verwirklicht werden können. Gleichzeitig sollen dadurch auch verschiedentlich gegebene Gemengelagen beseitigt und verkehrliche Gefahrenpunkte entschärft werden, welche derzeit die städtebauliche Entwicklungsfähigkeit im Ort hemmen.

Die Gemeinde will die Funktionsfähigkeit und den Wohnwert in der Ortslage, insbesondere im alten Ortskern steigern. Weiterhin sollen Gewerbebetriebe am Ort gehalten und ihnen gleichzeitig auf neuen Flächen erheblich bessere Konditionen in Bezug auf Erweiterung und Präsentation geboten werden. Damit dient diese Planung außerdem der Stabilisierung und dem Ausbau der Gewerbe- und Erwerbsstruktur des Ortes.

Da in der Gemeinde derzeit keine Gewerbeflächen verfügbar bzw. bebaubar sind, die für eine Verlagerung der betroffenen Betriebe in Frage kommen, wurde das Gemeindegebiet in Bezug auf potenzielle Flächen für eine Neuausweisung untersucht. Dabei stellte man in der Nähe der Ortslage eine Vielzahl von Restriktionen fest bzw. sind bereits heute unüberwindbare Nachbarschaftskonflikte im Zuge einer späteren Realisierung absehbar.

Letztendlich wurde im Bereich der Peterswiese südlich der L 413 eine Fläche gefunden, die zum einen die angesprochenen Konflikte nicht aufweist, weiterhin von den betroffenen Gewerbetreibenden als Standort akzeptiert wird und im Zuge der baulichen Vorbelastung des Standortes als verträglich in Bezug auf eine Ergänzung der bebauten Flächen einzustufen ist.

Zur Verwirklichung der o.g. Ziele soll mit diesem Bebauungsplan ein kleines Gewerbegebiet erschlossen werden. Die Anbindung soll an die nördlich verlaufende L 413 erfolgen. Ein Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der Landesstraße weist bereits einen Ausbau des Knotenpunktes mit Linksabbiegerflächen auf. Die Ausbaumaßnahme wurde ab 2007 durchgeführt. Hieran soll mit dem Bebauungsplan ohne Änderung der Straßenplanung angeknüpft werden.

# 3 DARSTELLUNGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

#### 3.1 REGIONALPLANUNG

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet "An der Peterswiese" als Landwirtschaftsfläche ohne weitere Überlagerung durch Vorrang- oder Vorbehaltsflächen dargestellt. Darüber hinaus befindet es sich innerhalb eines multifunktionalen Regionalen Grünzugs, der als Ziel der Raumordnung dem Erhalt, Entwicklung und Gestaltung des Freiraumes dient.

Die vorliegende Planung steht einzelnen Zwecken des regionalen Grünzuges entgegen. Aus diesem Grund wurde vorlaufend zur Bebauungsplanung ein Verfahren zur Abweichung von Zielen der Raumordnung durchgeführt.

# Zielabweichungsverfahren

Gegenstand des Verfahrens gemäß Landesplanungsgesetz war die Abweichung von Zielen des regionalen Raumordnungsplans (Regionaler Grünzug und besondere Funktion 'Landwirtschaft').

Die zuständige Behörde – die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße – hat der Abweichung für die vorliegende Planung zugestimmt. Der entsprechende positive Entscheid liegt mit Schreiben vom 03. Juli 2007 vor. Darin wurden neben Anmerkungen und Empfehlungen folgende Maßgaben formuliert:

- 1. Die Größe des geplanten Gewerbegebietes "An der Peterswiese" ist auf die nun geprüfte Größenordnung von 1,2 ha zu begrenzen. Eine nochmalige Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes ist raumplanerisch nicht vertretbar.
- 2. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist bauplanungsrechtlich sicherzustellen.

Die Zielabweichung ist insbesondere darauf begründet, dass im vorliegenden Fall das überwiegende öffentliche Interesse an der Auslagerung der betroffenen Betriebe aus der Ortslage besteht. Hierzu formuliert der Regionalplan in einem Grundsatz: "Im Rahmen der Eigenentwicklung sind die Belange der ortsansässigen Gewerbebetriebe sowohl hinsichtlich der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten an vorhandenen Standorten als auch Standortverlagerungen ausreichend zu berücksichtigen."

Weiterhin wurde nachgewiesen, dass alternative Standorte für eine Gewerbegebietsausweisung nicht in Frage kommen. Ferner wurde in der Begründung des positiven Bescheides auf die Vorbelastung durch die benachbarten Aussiedlungen verwiesen. Minimierungsansätze zur Reduzierung der Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzuges wurden mit einer Gebietseingrünung und damit der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft sowie weiteren Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle aufgezeigt. Letztendlich soll mit der Planung keine über das derzeitig bestehende Maß hinaus gehende Gewerbeflächenausweisung erfolgen.

Die Maßgaben der Zielabweichung werden durch die vorliegende Bebauungsplanung umgesetzt. Unter Nichtberücksichtigung der randlich für die Landwirtschaft vorzusehenden Wirtschaftswege, die im engeren Sinne nicht dem Gewerbegebiet zuzuschreiben sind, beträgt die Gesamtfläche des Plangebietes rund 1,15 ha. Weiterhin werden durch eine entsprechende Festsetzung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Es werden lediglich deutlich untergeordnete Ausstellungsund Verkaufsflächen zugelassen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit den zulässigen Gewerbebetrieben stehen. Diese Präsentations- und Vertriebsmöglichkeiten sind für die ansiedlungswilligen Betriebe zwingend erforderlich. Raumordnungsrelevante Auswirkungen ergeben sich hierdurch keine.

# 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm war das Plangebiet südlich der L 413 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Zur Vorbereitung des verbindlichen Bauleitplans wurde der Flächennutzungsplan mit der 1. Änderung im Bereich Peterswiese im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert und an die Planungsabsichten der vorliegenden Planung ("gewerbliche Baufläche") angepasst. Die 1. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischenzeitlich genehmigt. Insofern ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Planungsgemeinschaft Rheinhessen Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe; Mainz, 2004; Grundsatz 3, Seite 14



Abbildung 1: Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereiches

An der Gesamtfläche der in Stadecken-Elsheim im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen hat sich mit der Änderung entsprechend der Bebauungsplanung "Gewerbegebiet an der Peterswiese" nichts geändert. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Reduzierung einer im Osten der Gemarkung Stadecken-Elsheim dargestellten Gewerbefläche um die Flächengröße des Geltungsbereichs Peterswiese vorgenommen.

# Borns in the property of the state of the st

# 4 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Abbildung 2: Lage des Plangebietes im Raum

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage von Stadecken südlich der L 413, die von Stadecken-Elsheim nach Nieder-Olm verläuft. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die L 413 liegt das Landschaftsschutzgebiet 3054 "Selztal".

Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite im Norden befindet sich ein Reiterhof. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen und im weiteren Verlauf nach Osten eine Geflügelfarm an. Weiter im Westen ist ein Metallbaubetrieb mit angeschlossenem Wohnhaus ansässig.



Abbildung 3: Luftaufnahme (Stand 2006) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der planfestgestellte Bereich des Ausbaus der Landesliegt vollständig straße außerhalb der nördlichen Plangebietsgrenze. Der Geltungsbereich ist insofern im Norden durch den zukünftig parallel zur Landesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg Geltungsbegrenzt. Der bereich ist von der Landesstraße mit einer Ausdehnung bis zu einer Tiefe von rund 105 m geplant.

Das Plangebiet besteht überwiegend aus ackerbaulich genutzten Flächen.



Abbildung 4: Aufnahme von der Zufahrt zum Plangebiet in südwestlicher Richtung

Durch das Gebiet quert ein Wirtschaftsweg. Das Gelände steigt nach Süden bzw. Südwesten leicht an (ca. 3 m).

# 5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

Das Planungskonzept wurde in Abstimmung mit der Gemeinde, der Verbandsgemeindeverwaltung sowie dem Erschließungsplaner erarbeitet und in die erforderlichen Planteile eines qualifizierten Bebauungsplans umgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sowie die geplanten baurechtlichen Festsetzungen können der beiliegenden Planzeichnung sowie den Textfestsetzungen entnommen werden. Die Festsetzungen werden im Folgenden erläutert.

#### 5.1 BEBAUUNGS- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von Gewerbegebietsflächen für eine kleine Anzahl von Betrieben vor, die aus dem Ort in das Gebiet verlagern möchten. Die Größen der nachgefragten Baugrundstücke richten sich nach dem Flächenbedarf der verlagerungswilligen Betriebe. Voraussichtlich liegt dieser Bedarf zwischen ca. 1.000 m² und rund 3.000 m².

# 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Über die Steuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO erfolgt der Zuschnitt auf die Zielrichtung der geplanten Betriebe und die Einpassung in die gemeindlichen Entwicklungs- und Standortüberlegungen.

Gemäß den Maßgaben des Zielabweichungsbescheides wird die Ansiedlungsmöglichkeit für Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit es sich nicht um deutlich untergeordnete Ausstellungs- oder Verkaufsräume für die am Standort geplanten Betriebe bzw. deren Produkte (z.B. Fenster, sanitäre Anlagen) handelt. Dadurch sind alle Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet unzulässig, die ausschließlich bzw. hauptsächlich Handel betreiben sowie solche, die Sortimente vertreiben, die in keinem Bezug zu im Plangebiet ansässigen Betrieben stehen.

Lagerplätze sollen nur im betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbe zulässig sein, um reine Lagerflächen ohne bauliche Anlagen im Plangebiet zu verhindern. Insofern unterstützt die Festsetzung auch die Ansiedlung der konkret verlagerungswilligen Unternehmen.

Weiterhin werden Tankstellen generell ausgeschlossen, da im Plangebiet Flächen für bereits ortsansässige kleinere Gewerbebetriebe vorgehalten werden sollen und Tankstellen in Bezug auf den Flächenverbrauch und die erzeugten Verkehrsmengen am Standort bzw. bzgl. der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung unverträglich sind.

Kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Einrichtungen werden ausgeschlossen, um zum einen die Gewerbeflächen für die zu verlagernden Betriebe zu sichern und zum anderen eine Zersplitterung dieser Nutzungen in Konkurrenz zum Ortskern zu verhindern.

In Bezug auf ausnahmsweise zulässige Wohnungen wird die gemäß BauNVO vorgesehene Beschränkung auf bestimmte Personenkreise und die Unterordnung unter die gewerbliche Funktion übernommen. Ergänzt wird eine Kappungsgrenze von 200 m² Wohnfläche sowie einer Wohnung, jeweils pro Baugrundstück. Einer unverhältnismäßigen und der Gebietsausrichtung zuwider laufenden Wohnfunktion soll so planungsrechtlich ausgeschlossen werden.

Da aus den Anlagen der benachbarten Geflügelhaltung und auch vom nördlich liegenden Reiterhof Ammoniak-Emissionen in für die Vegetation bzw. Ökosysteme nicht vernachlässigbaren Größenordnungen nicht ausgeschlossen werden können, wird die Ansiedlung von Baumschulen und Gärtnereien - zusammengefasst unter dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Gartenbau-

betriebe - im Bebauungsplan vorsorglich ausgeschlossen. Auf diesem Wege wird die problematische Ansiedlung von Betrieben zur Entwicklung und Nutzung empfindlicher Pflanzen verhindert.

Vergnügungsstätten werden wegen der verfolgten Ausrichtung des Gebietes auf örtliches Kleingewerbe mit überwiegendem Handwerksbezug ausgeschlossen.

Um im nordwestlichen Teil des Plangebietes, der sich im Einwirkungsbereich des nördlich angrenzenden Reiterhofs befindet, Menschen im Freien vor erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu schützen, wird in der Planzeichnung die betroffene Fläche als GE 2 abgegrenzt und werden in den textlichen Festsetzungen Bedingungen formuliert, die hier zwar Aktivitäten zulassen, jedoch den dauerhaften Aufenthalt und damit erhebliche Belästigungen von Menschen ausschließen.<sup>2</sup>

# 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht einerseits übliche und nachgefragte Bauformen des Gewerbebaus und sorgt andererseits für eine Vermeidung überdimensionierter Baukörper und überhöhter Straßenansichten.

Die GRZ wird mit 0,6 unter der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird einer an diesem Standort unverhältnismäßig großflächigen und auch für die angestrebten Betriebe untypischen Überbauung entgegen gewirkt. Die üblicherweise zusätzlich notwendige Befestigung der Freiflächen ist darüber hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich, da die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen sind.

Die Höhenentwicklung wird über die maximale Höhe der baulichen Anlagen (BHmax) geregelt. Eine weitere Differenzierung erscheint wegen der Gebietsausrichtung nicht erforderlich bzw. sinnvoll. Die festgesetzte Höhe (9,0 m) leitet sich aus üblichen kleingewerblichen bzw. handwerksbezogenen Bauten ab. Als Bemessungsfall werden Gebäude ermöglicht, in die Lkws einfahren können. Gleichzeitig soll wegen der Lage in der bisher überwiegend unbebauten Landschaft am Standort eine begrenzte Höhenentwicklung sichergestellt werden.

Eine Differenzierung der Höhenfestsetzung erfolgt im südlichen Teil des Plangebietes. Nach Süden steigt das natürliche Gelände in Bezug auf die erschließende Straße um bis zu 2 m an. Da die erschließende Straße als unterer Bezugspunkt für die Höhenbestimmung festgelegt ist, werden Gebäude bis zu einer Höhe von 10,5 m bezogen auf den unteren Bezugspunkt zugelassen. Letztendlich dient die Festsetzung dazu, auch im Südteil des Plangebietes Baukörper mit einer Bauhöhe von 9 m über dem natürlichen Gelände herzustellen. Insofern ist für eine Gleichbehandlung innerhalb des Plangebietes gesorgt.

Für technische Aufbauten wie Antennen oder Abluftanlagen wird eine Ausnahme zur Uberschreitung der zulässigen Bauhöhe ermöglicht. Es sind hierzu jedoch besondere betriebliche Gründe sowie die deutliche Unterordnung der Aufbauten in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes erforderlich.

#### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Bezogen auf die entsprechende Begrenzung der zulässigen Baukörper auf maximal 50 m wird diese Festsetzung als für die geplanten Betriebe ausreichend und an diesem Standort entlang der Landesstraße verträglich angesehen.

\_

Weitergehende Ausführungen zum Immissionsschutz in Kap. 5.3, Seite 9 ff.

Letztendlich ermöglichen die geplanten Grundstücksgrößen keine wesentlich darüber hinaus gehende Ausdehnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Dabei wird der gesetzlich vorgeschriebene Abstand von Hochbauten zur Landesstraße bauplanungsrechtlich berücksichtigt (20 m). Betroffen ist im Plangebiet der nordwestliche Teil. Abstellflächen und Parkplätze sind in dieser Zone zulässig.

# 5.1.4 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung werden auf grundsätzliche Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung, Werbeanlagen, Abgrabungen sowie Einfriedungen beschränkt.

Die getroffenen Regelungen zu Dachform und Dachneigung sichern einen sehr flexiblen Rahmen bei der Gestaltung. Durch die Beschränkung auf Flach- sowie geneigte Dächer bis 40° sollen lediglich Sonderformen, die in der Regel steilere Dächer besitzen – wie z.B. Kuppel-, Kegel-, Zwiebel- oder Glockendächer, ausgeschlossen werden. Solche Dächer sind ortsuntypisch und würden im Plangebiet ein negatives Erscheinungsbild haben.

Werbeanlagen wurden in Bezug auf ihre Anzahl und ihre Größe grundsätzlich begrenzt. Weiterhin wurden auch Bestimmungen aufgenommen, welche die Dimension von freistehenden Werbeanlagen beschränkt. Letztendlich sollen diese Regelungen unverhältnismäßig große, hohe und auffällige Werbung und damit eine gestalterisch negative Gesamtwirkung im Plangebiet und entlang der Landesstraße verhindern.

# 5.2 ANBINDUNG UND VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Anbindung an das örtliche wie überörtliche Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt der angrenzenden Landesstraße 413, der seit dem letzten Jahr um- bzw. ausgebaut wird. Damit ist eine sehr gute Erreichbarkeit des Plangebietes hergestellt, ohne sonstige Siedlungsbereiche von Stadecken-Elsheim durch gewerbliche Verkehre zu beeinträchtigen.

Mit den im Gebiet geplanten Straßenverkehrsflächen wird unmittelbar an den planfestgestellten Einmündungsbereich der Landesstraße angebunden. Die Landesstraße und deren Randbereiche sind nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Aufgrund der geringen Anzahl an angehängten Betriebseinheiten wird von Osten kommend die vorgesehene Linksabbiegespur als ausreichend leistungsfähig eingestuft. Dies bestätigt der Landesbetrieb Mobilität (LBM) in seiner Stellungnahme zum durchgeführten Zielabweichungsverfahren, in dem auch grundsätzlich zustimmende Signale bzgl. der Erschließung des kleinen Gewerbegebietes gegeben wurden.

Aufgrund der überschaubaren Zahl der Grundstücke reicht eine kurze Erschließungsstichstraße zur inneren Erschließung im Plangebiet aus. Alle geplanten Gewerbegrundstücke können über diese Straße angefahren werden. Am Ende der Straße ist ein Wendehammer vorgesehen, der mit einem äußeren Wenderadius von 10 m die Einfahrt und das Wenden für die überwiegende Anzahl der zugelassenen Lastkraftwagen ermöglicht. Eine größere Wendefläche scheint nicht erforderlich, da in die Stichstraße lediglich Kraftfahrzeuge einfahren, die gezielt einen der angesiedelten Betriebe aufsuchen. Das Rangieren bzw. Umfahren sowie letztendlich das Parken ist auf den Privatgrundstücken geplant.

Durch die Überplanung eines im Plangebiet bestehenden Wirtschaftsweges durch Gewerbebauflächen wird ein Ersatz für die Landwirtschaft erforderlich. Daher wird am östlichen Rand des Plangebietes ein 4 m breiter Wirtschaftsweg festgesetzt, der für den landwirtschaftlichen Verkehr die Verbindung zwischen dem nördlichen Weg parallel zur Landesstraße und dem im Süden an das Plangebiet angrenzenden Wirtschaftsweg sicherstellt. Weiterhin ist am Südrand des Geltungsbereichs über die gesamte Gebietsbreite ein ebenfalls 4 m breiter Wendeweg vorgesehen, der eine uneingeschränkte Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht. Bewirtschaftungsnachteile und damit Einkommensnachteile für die Landwirtschaft können somit vermieden werden.

Fußläufig und auch für Radfahrer lässt sich die Anbindung an die Stadecken-Elsheimer Siedlungsflächen über den nördlich der Landesstraße verlaufenden Fuß- und Radweg gut abwickeln.

#### 5.3 IMMISSIONSSCHUTZ

# Geruchsimmissionsprognose

Im Vorlauf zu der vorliegenden Planung wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Geruchsemissionen umliegender Anwesen erstellt.<sup>3</sup> Maßgebliche Geruchsemittenten sind die östlich gelegene Hühnerfarm sowie der nördliche Reiterhof. Für den vorliegenden Geltungsbereich wurde festgestellt, dass lediglich im äußersten Nordwesten mit minimal kritischen Geruchseinwirkungen zu rechnen ist. Der maßgebliche Grenzwert für die Häufigkeit an Geruchsstunden von 15% wird hier geringfügig überschritten. Demgemäß ist das Gewerbegebiet am Standort grundsätzlich realisierbar.

Das o.g. Gutachten lag der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD), Regionalstelle Gewerbeaufsicht, bereits im Rahmen des vorlaufenden Zielabweichungsverfahrens vor. Die SGD hat dazu im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Aktualisierung der erarbeiteten Geruchsimmissionsprognose angeregt. Dieser Anregung wurde entsprochen. Mit dem Stand 05. Oktober 2007 liegt ein ergänzter Untersuchungsbericht vor.<sup>4</sup> Hierin werden auch alle für das Plangebiet maßgeblichen Entwicklungsabsichten der relevanten Betriebe, aktualisierte Emissionsfaktoren sowohl in Bezug auf die Geflügelfarm als auch in Bezug auf die Pferdehaltung sowie eine Prüfung der Einwirkungen von Ammoniak berücksichtigt.

Zusammenfassend kommt die Geruchsimmissionsprognose zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes eine relative Häufigkeit von Geruchsstunden zwischen 9% und 15% (bezogen auf ein Jahr) besteht. Der Immissionsgrenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,15 wird damit im überwiegenden Teil des Plangebietes unterschritten. Folglich sind hinsichtlich der Geruchseinwirkungen auf diesen Flächen Nutzungen realisierbar, die im Gewerbegebiet dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Dies schließt auch die den Gewerbebetrieben zugeordneten Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ein.

Bezogen auf die Emissionen der östlich gelegenen Geflügelfarm verläuft die Grenze der kritischen Immissionsbelastung in einiger Entfernung zum Plangebiet, sodass dieser emittierende Betrieb zu keinem Konflikt mit den im Gewerbegebiet geplanten Nutzungen führt.

In Bezug auf die Immissionen von Seiten des Reiterhofes verzeichnet die Geruchsimmissionsprognose in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes eine relative Häufigkeit an Geruchsstunden, die über 0,15 liegt (> 0,15%). Somit ist auf dieser etwa 32 m breiten und 10 m tiefen Flä-

isu Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Geruchsimmissionsprognose der auf ein geplantes Gewerbegebiet in der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim einwirkenden Gerüche, Ramstein Oktober 2006

isu Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH: Geruchsimmissionsprognose der auf ein geplantes Gewerbegebiet in der Ortsgemeinde Stadecken-Elsheim einwirkenden Gerüche, Bitburg 05. Oktober 2007

che der Immissionsgrenzwert der GIRL für Gewerbe- und Industriegebiete überschritten. Eine gewerbliche Nutzung, die mit dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen verbunden ist, unterliegt hier erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen durch Gerüche.

Von diesem durch erhöhte Geruchsimmissionen betroffenen Bereich ist im Bebauungsplan eine private Baufläche von ca. 250 m Größe betroffen. Aufarund des erforderlichen Abstands von Hochbauten zur Landesstraße ist diese Fläche als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Aus diesem Grund ist die Wahrscheinlichkeit des dauerhaften Aufenthalts von Menschen dort eher gering.



Abb. 5: Karte zu den Geruchsbelastungen im Untersuchungsgebiet (grün+gelb = prozentuale Häufigkeit der Geruchstunden < 15%; braun+rötlich = prozentuale Häufigkeit der Geruchstunden > 15%)

Da dennoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass in diesem Bereich ein Arbeitsplatz im Freien eingerichtet wird, wird die betroffene Fläche in der Planzeichnung als GE 2 abgegrenzt und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO Bedingungen formuliert, die hier zwar Aktivitäten zulassen, jedoch den dauerhaften Aufenthalt und damit erhebliche Belästigungen von Menschen ausschließen.

# Sonstige Betrachtungen

Auf eine Untersuchung der Ammoniak-Konzentration wurde im Rahmen der Geruchsimmissionsprognose verzichtet, da lediglich die Ansiedlung von in Bezug auf den dargestellten Sachverhalt
unkritischen Gewerbebetrieben geplant ist. Eine Realisierung von Gewerbeeinheiten, die empfindliche Vegetation ansiedeln möchten, ist nicht vorgesehen. Da Ammoniak-Emissionen aus
Anlagen zur Geflügelhaltung und auch vom Reiterhof in für die Vegetation bzw. Ökosysteme
nicht vernachlässigbaren Größenordnungen jedoch nicht vollständig auszuschließen sind, werden Baumschulen und Gärtnereien - unter dem bauplanungsrechtlichen Begriff der Gartenbaubetriebe zusammengefasst - im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Abseits der Geruchsproblematik ist eine Beeinträchtigung von schutzwürdigen Bereichen in der Gemeinde Stadecken-Elsheim durch Emissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet selbst nicht zu erwarten. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits ausgesiedelte Betriebe – teilweise mit integrierten Wohngebäuden, die jedoch als weniger schutzwürdig einzustufen sind, als ausgewiesene Wohngebiete, da sie als Betriebswohnungen einem Gewerbe zugeordnet sind. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung liegt etwa 1.000 m entfernt.

In Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet durch Emissionen von der Landesstraße entstehen sehr wahrscheinlich keine Konflikte mit den maßgebli-

chen Immissionswerten. Eine einfache überschlägige Berechnung der Immissionsbelastung im Plangebiet von einer geraden Strecke mit der pauschalen Annahme von 10.000 Kfz/Tag ergibt in 25 m Entfernung zu Landesstraße eine deutliche Unterschreitung der für Gewerbegebiete zulässigen Immissionsbelastungen sowohl bezüglich der Grenzwerte der 16. BlmSchV als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Dabei ist von Bedeutung, dass die Verkehrsstärke auf der L 413 im Jahr 2005 bei ca. 7.100 Kfz/Tag lag und damit bezogen auf oben genannte Immissionsbetrachtungen auch zukünftig mit einer deutlichen Unterschreitung der maßgeblichen Werte zu rechnen ist. Weiterhin kann sich die Situation im Plangebiet zusätzlich durch eine wahrscheinliche Geschwindigkeitsreduzierung im Bereich des neuen Einmündungsbereiches der L 413 auf 70 km/h entschärfen.

Letztendlich kann von einer unkritischen Schallimmissionssituation im geplanten Gewerbegebiet ausgegangen werden. Dies trifft insbesondere auch auf die Wohnnutzungen nach Gewerbegebietsstandards zu, die für einen beschränkten Personenkreis im Plangebiet zulässig sind.

# 5.4 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

Wesentliche Aufgabe der Grünordnung ist die verträgliche Einbindung des Gebietes in den Übergang zwischen Baugebietsflächen und freier Landschaft. Die Festsetzungen von Grünflächen dienen diesbezüglich der randlichen Eingrünung des Plangebietes und der Schaffung von Abständen und Abgrenzungen zu benachbarten Nutzungen. Letztendlich dienen die grünbezogenen Festsetzungen auch dem Ausgleich der im Gebiet verursachten Eingriffe in Boden, Naturund Landschaft.<sup>5</sup>

Überlagert sind die festgesetzten Grünflächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Die zugehörigen Pflanzbestimmungen sind gemäß ihrer jeweiligen Funktion unterschieden. Im Plangebiet werden darüber hinaus die gärtnerische Anlage nicht überbaubarer und für betriebliche Zwecke genutzter Freiflächen sowie die Begrünung von Fassaden vorgeschrieben.

Im Norden wird entlang der Ausbaumaßnahme der Landesstraße ein Streifen Grünflächen mit einer Anpflanzbestimmung "A1" festgesetzt, um hier eine Abgrenzung zum parallel zur Landesstraße verlaufenden Wirtschaftsweg sicher zu stellen und gleichzeitig in öffentlicher Fläche die Führung des Schmutzwasserkanals nach Nordwesten zu ermöglichen. Die zugehörige Bestimmung zur Bepflanzung ist spezifisch formuliert, damit keine tiefwurzelnden Arten verwendet werden, welche die verlegten Entsorgungsleitungen beeinträchtigen könnten.

Nach Westen dient die mit einer Breite von 3 m festgesetzte private Grünfläche der Gebietsgliederung sowie der Herstellung eines Abstandes zu dem benachbarten Gewerbebetrieb mit Wohnhaus. Zusätzlich soll so ein Sichtschutz bzw. Staubschutz sichergestellt werden. Aus Gründen des Nachbarrechts sind hier lediglich Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Nach Osten und Süden soll ein abschließender Ortsrand entstehen. Die Bepflanzung soll hier vor dem Hintergrund der direkten Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Übergang zur freien Landschaft dicht werden.

Zur Sicherung der Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grün-/Grundstücksflächen beabsichtigt die Gemeinde, die Bepflanzung in öffentlicher Verantwortung herzurichten und den Privaten anschließend zur Unterhaltung zu überlassen. Die Unterhaltungs-

\_

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Vgl. hierzu auch die Ausführungen zu Eingriff/Ausgleich sowie im Umweltbericht

pflicht obliegt dann den Eigentümern der jeweiligen Gewerbegrundstücke. Diese soll vertraglich und ggf. durch Ausführungsbürgschaften erfolgen.

Die Pflanzliste schlägt Arten vor, die sich aufgrund der anzutreffenden Böden für Standorte in gut wasserversorgten, tiefgründigen Löss- und Mergelböden, meist in flachen Lagen eignen.

# 5.5 ENTWÄSSERUNGSVERFAHREN UND -SYSTEM

Das Gewerbegebiet 'An der Peterswiese' wird im Trennsystem entwässert.

Das anfallende Regenwasser aus der öffentlichen Straße sowie aus den Dach- und Hofflächen der Privatgrundstücke wird über einen Regenwasserkanal (voraussichtlich DN 400) nach Norden aus dem Plangebiet heraus und im weiteren Verlauf unter der Landesstraße hindurch auf die Parzelle Nr. 23 der Gemarkung Stadecken geführt und dort in Mulden geeignet zur Versickerung gebracht.

Die Parzelle Nr. 23 der Gemarkung Stadecken befindet sich im Besitz des angrenzenden Reiterhofes. Durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit wird auf dieser Fläche die Herstellung entsprechender Versickerungsmulden sowie einer Bepflanzung zum landespflegerischen Ausgleich durch die Gemeinde gesichert. Zur Realisierung der Unterquerung der Landesstraße ist eine Kreuzungsvereinbarung beim Landesbetrieb Mobilität zu beantragen.

Zur Entwässerungsplanung haben zwischen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, den Verbandsgemeindewerken sowie dem Entwässerungsplaner zahlreiche Besprechungen stattgefunden, in denen die beschriebene Entwässerungskonzeption intensiv abgestimmt wurde.<sup>6</sup>

Als Beitrag zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses wird bestimmt, dass der Wirtschaftsweg am südwestlichen Rand des Plangebietes mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen ist (Maßnahme ,M1'). Ferner wird die Ausführung von Pkw-Stellplätzen dahingehend geregelt, dass diese ebenfalls mit wasserdurchlässigen offenfugigen Belägen – z. B. Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster - auszuführen sind.

#### 5.6 UMWELT UND NATUR

# Eingriff/Ausgleich: Bilanzierung und Ergebnisübersichten

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

Der Ausgangszustand stellt sich im Plangebiet derzeit folgendermaßen dar:

| Acker                     | 12.140 m <sup>2</sup> |
|---------------------------|-----------------------|
| Teerweg                   | 410 m <sup>2</sup>    |
| Summe (= Geltungsbereich) | 12.550 m <sup>2</sup> |

<sup>6</sup> Vgl. hierzu auch IGW – Ing.-Gesellschaft Weiland AG: Entwässerungsplanung Gewerbegebiet ,An der Peterswiese' – Genehmigungsentwurf, Zornheim, Stand Juli 2008



Abb. 6: Landespflegerische Bestandskartierung der Biotoptypen/Nutzungen 2007

Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich mit der zulässigen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans folgendes Bild:

| Flächentyp                | Fläche                | davon versiegelbar   | davon unversiegelt   |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Baufläche Gewerbegebiet   | $9.830 \; m^2$        | 7.864 m <sup>2</sup> | 1.966 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen öffentlich    | 500 m <sup>2</sup>    |                      | 500 m <sup>2</sup>   |
| Grünflächen privat        | 790 m²                |                      | 790 m <sup>2</sup>   |
| Straßenverkehrsfläche     | 480 m²                | 480 m <sup>2</sup>   |                      |
| Verkehrsfläche besonderer |                       |                      |                      |
| Zweckbestimmung           | $950 \text{ m}^2$     | 587 m <sup>2</sup>   | 363 m <sup>2</sup>   |
| Summe (= Geltungsbereich) | 12.550 m <sup>2</sup> | 8.931 m <sup>2</sup> | 3.619 m <sup>2</sup> |

#### Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

In der tabellarischen Aufarbeitung ist den Einzelkonflikten das jeweils hauptsächlich betroffene Umweltschutzgut entsprechend des folgenden Abkürzungsschlüssels zugeordnet.<sup>7</sup>

AB = Arten und Biotope B = Boden K = Klima

W = Wasser EL = Erholung/Landschaftsbild

Seite 13

Zur besseren Übersichtlichkeit werden der Ausgangszustand sowie der geplante Zustand des Plangebietes flächenmäßig gegenüber gestellt.

| KONFLIKT/AUSWIRKUNG                                  |                                                                                                                                                                                                                        | LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN               |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                         |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| betroffenes<br>Landschafts-<br>potenzial<br>Ifd. Nr. | Art des Konfliktes/<br>Art der Auswirkung                                                                                                                                                                              | betroffene<br>Fläche/<br>Länge/ An-<br>zahl | Maßn<br>Nr. | Beschreibung der Maßnahme (Umsetzungsformulierungen in den textliche Festsetzungen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Umfang nach<br>Fläche/ Länge/<br>Anzahl |
| В                                                    | Laut Bebauungsplan mögliche<br>Versiegelung  - durch Überbauung im Bereich<br>der Bauflächen: 0,79 ha  - durch versiegelte Verkehrs-<br>flächen: 0,11 ha damit verbunden: Dauerhafter Totalverlust der Bodenfunktionen | 0,90 ha                                     | M2-4        | Erhaltung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen durch extensive Pflege der nicht versiegelbaren Grundstücksflächen (inkl. private Grünflächen) auf 0,28 ha  Herrichtung privater Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien  Beachtung einer ungestörten Lagerung der Bodenhorizonte im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen  Verzicht auf die Verwendung von Pestiziden auf Grünflächen  Die benannten Maßnahmen führen zu einer Teilkompensation der Eingriffe in den Bodenhaushalt, der derzeit durch ackerbauliche Nutzung bereits beeinträchtigt ist.  Die Anlage und bodenschonende Bewirtschaftung der privaten Grünflächen wird zu 25 % eingriffsmindernd für den Faktor Bodenversiegelung abgerechnet.  Externe Maßnahmen:  (zur Konkretisierung der externen Maßnahme wird auf die Ausführungen im Anschluss an diese Tabelle verwiesen) | (0,28 ha x<br>0,25 =)<br>0,07 ha<br>    |

| W  | Erhöhung des Oberflächen- abflusses aufgrund der Versie- gelung für Gebäude, Straßen und Nebenanlagen Reduzierung der örtlichen Grundwasserneubildung, falls eine Ableitung in die Kanalisa- tion erfolgt                   | 0,90 ha | plan-<br>extern                | Retentionsraum/Versickerung von Oberflächenwasser in Mulden auf der Parzelle Nr. 23:  Sammlung, Verdunstung, Versickerung des aus den Straßenverkehrsflächen anfallenden Regenwassers  Verdunstung und Versickerung von auf den Privatgrundstücken anfallenden, nicht genutzten Niederschlagswassers auf Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers  Sammlung anfallenden Niederschlagswassers aus der Dachentwässerung und Verwendung als Brauch- und Gießwasser  Durch diese Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in den Wasserhaushalt im Gebiet möglich                                                                                                                           |         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| АВ | Laut Bebauungsplan möglicher<br>Verlust von Ackerlebensräumen<br>1,21 ha<br>Damit verbunden ist:<br>Verdrängung und Verlust von<br>Lebensraumfunktionen für<br>Tierarten des Offenlandes (mit<br>Anpassung an Agrarbiotope) | 1,21 ha | plan-<br>extern A1, A2, A3, M1 | Übererdung und Pflege von Gras- und Staudenvegetation auf den anzulegenden Mulden-Flächen auf Flurstück Nr. 23  Anlage gebietsumgrenzender öffentlicher (0,05 ha) und privater (0,08 ha) Abstands- und Sichtschutzpflanzungen entlang der Außengrenzen der gewerblichen Bauflächen unter Verwendung heimischer, standortangepasster Arten Anlage landschaftsgärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht für Betriebsflächen genutzten nicht überbauten Grundstücksflächen Insgesamt ist auf den Einsatz von Pestiziden in den privaten und öffentlichen Grünanlagen zu verzichten.  Durch diese Maßnahmen ist eine vollständige Kompensation der Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial im Gebiet möglich | 0,13 ha |

| K  |                                                                                                                                           |      | Erhebliche Auswirkungen auf das Klimapotenzial sind nicht festzustellen                                                                                                                                                |            |  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| EL | Verlust des ursprünglichen Land-<br>schaftsbildes und der Erho-<br>lungsfunktion des Offenlandes<br>im Übergangsbereich zur Selz-<br>aue. |      | (siehe AB)  Anlage landschaftsgärtnerisch gestalteter Grünanlagen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen mit der Absicht einen möglichst hohen grüngestalterischen Wert der gewerblichen Freiflächen zu erreichen | (siehe AB) |  |
|    |                                                                                                                                           |      | Dichte gebietseingrenzende Umpflanzung mit Gehölzen<br>zum benachbarten Offenland im Osten und Süden. Eine<br>Einsehbarkeit des Gebietes von Außen soll so weit als<br>möglich vermieden werden                        |            |  |
|    |                                                                                                                                           |      | Eine wirkliche Kompensation des Eingriffes in Landschafts-<br>bild und Erholungsfunktion ist nicht möglich, da die bean-<br>spruchte Fläche diese Eignung dauerhaft verliert.                                          |            |  |
|    |                                                                                                                                           |      | Externe Maßnahmen:                                                                                                                                                                                                     |            |  |
|    |                                                                                                                                           | M2-4 | (zur Konkretisierung der externen Maßnahme wird auf die Ausführungen im Anschluss an diese Tabelle verwiesen)                                                                                                          |            |  |

# **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan ermöglicht durch die zulässige Bodenversiegelung Eingriffe in den Bodenhaushalt, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Zur Kompensation dieser Eingriffe bestehen grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Beispielsweise kommt eine Entsiegelung auf einer dem Eingriff gleichzusetzenden Fläche in Frage. Stehen solche Flächen nicht zur Verfügung, können intensive Nutzungen in Extensivnutzungen oder Brachen überführt werden. Alternativ sei auf die Durchführung gleichwertiger Maßnahmen verwiesen, wie z.B. die "Abbuchung" geeigneter Maßnahmen aus dem Ökokonto.

Zum Ersatz der im Gebiet nicht leistbaren Kompensationsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 0,82 ha Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Dies entspricht dem Großteil der im Gebiet nicht kompensierbaren Nettoneuversiegelung durch den Bebauungsplan und damit den Auswirkungen auf das Landschaftspotenzial Boden.

Zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in das Landschaftspotenzial Boden, die nicht im Planaebiet kompensiert werden können, werden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB als ,sonstige geeig-Maßnahmen nete Ausgleich' 9.578 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche aus dem Flächenpool der Gemeinde Stadecken-Elsheim abgebucht und im Bebauungsplan festgesetzt.

Betroffen sind in der Flur 4 der Gemarkung Elsheim die Flurstücke 8/1 (3.293 m<sup>2</sup>) sowie 47 (1.296 m<sup>2</sup>). Auf diesen Flächen wurde beeine Streuobstwiese angelegt. Weiterhin betroffen ist in der Flur 4 der Gemarkung Elsheim das Flurstück 24 (4.989 m<sup>2</sup>), welches neu in den Flächenpool aufgenommen wird. Auf dieser bisher ackerbaulich genutzten Fläche, die sich mittlerweile im Besitz der Gemeinde befindet, soll ebenfalls eine Streuobstwiese angelegt werden.

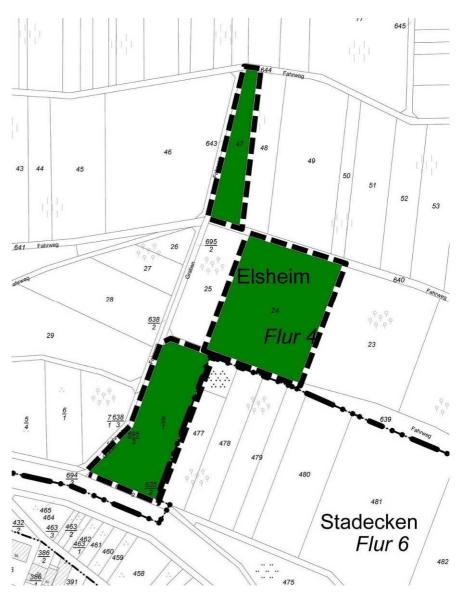


Abbildung 7: Kennzeichnung der Flächen, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplan aus dem Flächenpool der Gemeinde ausgebucht und im Bebauungsplan als Flächen mit Ersatzmaßnahmen festgesetzt werden

Der Ersatz der Beeinträchtigung in den Schutzgütern Erholung und Landschaft soll durch eine nachhaltige Aufwertung anderer Landschaftsteile bzw. Bereiche erreicht werden. Entsprechend der optisch wirksamen Randlänge des Plangebietes nach Norden und nach Osten hin soll daher



in räumlicher Nähe zum Plangebiet eine lichte Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung mit 10 m Pflanzabstand in gleicher Länge angelegt werden (mindestens 220 m). Diese Maßnahme dient dem übergeordneten Ziel der Schaffung eines vielfältigen Landschaftsbildes in der ausgeräumten Feldflur.

Konkret soll dies entlang des für die Gebietsentwässerung vorgesehenen Flurstücks Nr. 23 (Gemarkung Stadecken) nördlich der Landesstraße erfolgen. Zur Sicherung dieser Maßnahmen wird für das entsprechende Grundstück eine Grunddienstbarkeit ergänzend zur Sicherung der Entwässerungsmaßnahme für die Herstellung der Bepflanzung eintragen. Als Arten werden dabei empfohlen: Stieleiche, Esche, Bergahorn, Winterlinde (siehe Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen).

Abbildung 8: Kennzeichnung der Fläche, auf der im Rahmen des vorliegenden Ausgleichs eine Baumreihe angelegt werden soll

Die Eingriffswirkungen auf die übrigen Landschaftspotenziale können durch landespflegerische Maßnahmen jeweils komplett im Plangebiet kompensiert werden.

# 5.7 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Zur Neuerschließung kann an die an das Plangebiet heran reichenden Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden werden. Neue Leitungen sollen im Zuge der Baugebietsrealisierung entsprechend der üblichen Praxis innerhalb öffentlicher Flächen koordiniert zwischen allen Leitungsträgern verlegt werden.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Führung von Versorgungsleitungen in unterirdischer Bauweise dient in erster Linie städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen. Eine oberirdische Führung der Leitungen stellt eine unerwünschte Beeinträchtigung der zukünftigen Bewohner und des Ortsbildes dar.

#### Wasserversorgung

Die Möglichkeit zum Anschluss an die vorhandenen Anlagen der öffentliche Trink- und Brauchwasserversorgung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung grundsätzlich bestätigt.

#### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird gemäß der Entwässerungskonzeption über einen ca. 140 m langen Kanal (voraussichtlich DN 250) in den bestehenden Schmutzwasserkanal DN 200 ab-

geleitet, der im Nordwesten an das Plangebiet heran führt. Der geplante Kanal verläuft im Geltungsbereich innerhalb der Straßen sowie der Öffentlichen Grünflächen im Nordwesten.

# Stromversorgung

Außerhalb des Planbereiches reichen im Nordwesten bzw. im Norden bestehende Niederspannungs- und Mittelspannungskabeltrassen in öffentlichen Verkehrsflächen an den Geltungsbereich heran. Es wird davon ausgegangen, dass hieran bei der Gebietserschließung angebunden werden kann.

Zur Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie muss laut dem Versorgungsträger eine Transformatorenstation errichtet werden. Diese kann gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne konkrete Flächenausweisung in den geplanten Gewerbegebietsflächen zugelassen werden. Die Gemeinde ermöglicht die Errichtung der Anlage durch entsprechende Vertragsgestaltung beim Verkauf des betroffenen Grundstücks. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich ein Standort im Nordwesten des Plangebietes besonders an.

# Gasversorgung

Die Erschließung des Gebietes mit Gas ist laut dem Versorgungsträger mittels Aufbau einer Gasdruckregelanlage von der vorhandenen Gas-Hochdruckleitung Nieder-Olm – Stadecken-Elsheim (DN 150 PN 16), die auf der nördlichen Seite der L 413 im Wirtschaftsweg parallel verläuft, möglich.

Die Versorgungsstation kann gemäß § 14 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ohne konkrete Flächenausweisung in den geplanten Gewerbegebietsflächen zugelassen werden. Die Gemeinde ermöglicht die Errichtung der Anlage durch entsprechende Vertragsgestaltung beim Verkauf des betroffenen Grundstücks. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich ein Standort im Nordwesten des Plangebietes besonders an.

# 5.8 FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtheit der zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung führt zu der nachfolgenden Flächenbilanz. Im Sinne einer Umlegung ergibt sich - vorbehaltlich der exakten Flächenzuweisung - ein so genannter 'Abzug' in der Größenordnung von ca. 15,5 %.

Von der Größe des gesamten Plangebietes von 1,25 ha entfallen nach Abzug der Verkehrs- sowie der Grünflächen 1,06 ha auf Gewerbegebietsflächen.

| Flächentyp        |                             | Größe in ha | Anteil in % |  |
|-------------------|-----------------------------|-------------|-------------|--|
| Bezugsfläche im   | Plangebiet                  | 1,25        | 100,0%      |  |
| Bauflächen        | (inkl. private Grünflächen) | 1,06        | 85,0%       |  |
| Verkehrsflächen   |                             | 0,14        | 11,4%       |  |
| öffentliche Grünf | lächen                      | 0,05        | 4,0%        |  |
| Sonstige Flächen  |                             | 0,00        | 0,0%        |  |

# 6 UMWELTBERICHT

#### 6.1 **EINLEITUNG**

# 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Schaffung von Gewerbeflächen zur Aussiedlung von ortsansässigen Gewerbebetrieben, die am derzeitigen Standort innerhalb des bebauten Umfeldes keine Entwicklungs- und Präsentationsmöglichkeiten haben und Nutzungskonflikte erzeugen.

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage von Stadecken und südlich der Landesstraße 413. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von rund 1,25 ha.

Das unbebaute Gelände soll über den vor kurzem ausgebauten Verkehrsknotenpunkt der Landesstraße, der unmittelbar an das Gebiet heran reicht, erschlossen werden. Das Plangebiet wird vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die sonstigen Festsetzungen schaffen Baurecht für auslagerungswillige Gewebebetriebe und verhindern standortunverträgliche Entwicklungen.

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

# Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Plangebiet Teil eines Regionalen Grünzuges. Dieser verläuft entlang der Selzaue und schließt die gesamte Hanglage zwischen Nieder-Olm und Stadecken-Elsheim ein.

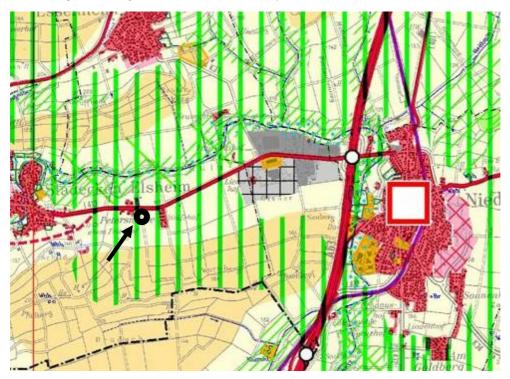


Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

# **Planung Vernetzter Biotopsysteme**

In der Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) sind Teile des Geltungsbereiches als Entwicklungsgebiet dargestellt. Dies ist vermutlich auf die Ungenauigkeit aus der Übertragung aus dem Maßstab 1:25.000 zurück zu führen. Spezielle Ziele oder Prioritäten der VBS sind nicht benannt.

# **Biotopkartierung**

Innerhalb des Plangebiets liegen keine biotopkartierten Flächen.

# Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Biotope mit unmittelbarem Schutz nach § 28 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) kommen ebenfalls nicht vor. Im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die L 413 liegt das Landschaftsschutzgebiet 3054 "Selztal".



Abbildung 10: Lage des Plangebietes in Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet "Selztal"

# Natura 2000

Das Plangebiet liegt außerhalb Natura 2000-Flächen. Die weiter nördlich gelegene Selzaue ist jedoch als Vogelschutzgebiet 24 "Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim" ausgewiesen.

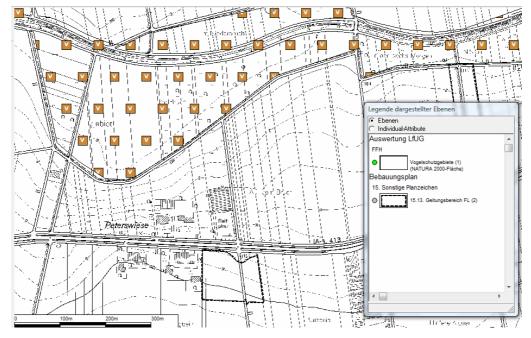


Abb. 11: Lage des Gebietes bezogen auf das Vogelschutzgebiet "Selztal Hahnheim und Ingelheim"

# Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan stellt die vorgenannten Schutzkategorien dar.

Ergänzende lokale Aussagen lauten:

- Maßnahme 07/50 Schutzgut ,Freiraumbezogene Erholung' Anlage eines Radweges parallel zu den Straßen Elsheim - Schwabenheim sowie Stadecken - Nieder-Olm und Stadecken – Jugenheim;
- Pflanzung von Baumreihen entlang der L 413.



Abbildung 12: Auszug aus der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

#### Entwässerung

§ 2 Abs. 2 des Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz fordert für die Beseitigung von Niederschlagswasser, die Versickerung oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Zu dieser Fragestellung wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt.

# 6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

# 6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

# **Biotopverbund**

Für den großräumigen Biotopverbund hat das Gebiet keine nennenswerte Funktion. Allerdings steigt in Folge der Realisierung dieses Projektes die Bedeutung der westlich und östlich des Gebietes verbleibenden Freibereiche zwischen Stadecken-Elsheim im Westen und dem Gewerbegebiet von Nieder-Olm im Osten.

# Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebietes besteht aus Kalk- und Mergel- bzw. Tonsteinen, welche im Tertiär durch Meeresablagerungen gebildet wurden. Darüber wurde im Pleistozän Löss aus den vegetationslosen Schotterterrassen des Rheingrabens vom Wind angeweht und abgelagert. Die Sedimente entwickelten sich im Laufe der Zeit zu sehr fruchtbaren Löss- und Lösslehmböden (Pararendzina, Rigosol und Tschernosem). Als Bodenarten liegen lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm vor. Die entstandenen Böden sind basenreich und zeichnen sich durch eine hohe Wasser- und Nährstoffkapazität aus. Bei schon geringeren Hangneigungen, wie sie im Plangebiet vorkommen, sind diese Böden im vegetationslosen Zustand erosionsgefährdet. Die Bodenschätzung beschreibt die Böden als L2 L 86/91 (Maximale Bodenzahl ist 100).

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

# Wasserhaushalt

# <u>Oberflächengewässer</u>

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zeigerpflanzen, die auf Vernässung oder oberflächennahes Grundwasser hinweisen, wurden nicht vorgefunden.

# <u>Grundwasser</u>

Der Untersuchungsraum liegt aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Quellen treten im Untersuchungsraum und dessen näherer Umgebung nicht auf.

Eine potenzielle Grundwasserbelastung könnte von der Bewirtschaftung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen (insbesondere Düngung und Spritzmittelausbringung) ausgehen.

#### Klima / Luft

Das 'Rheinhessische Tafel- und Hügelland', im dem sich das Plangebiet befindet, gehört zu den wärmsten Gebieten Mitteleuropas.

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

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

Im Plangebiet sowie auf den im Süden und Westen angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es zur Bildung von Kalt- und Frischluft. Diese fließt derzeit bei austauscharmen Wetterlagen aufgrund der Hangneigung und Exposition nach Norden in Richtung Selzaue ab.

Insgesamt kann das Klimapotenzial als mittel empfindlich gegenüber den zu erwartenden Eingriffen bewertet werden.

#### Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet wird fast ausschließlich von Ackerflächen eingenommen. Im Westen wird es von einer Sichtschutzhecke begrenzt.

Eine spezielle faunistische Untersuchung wurde nicht vorgenommen.

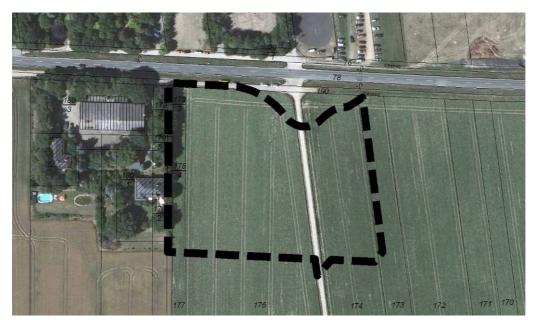


Abbildung 13: Luftbildausschnitt Stand 2006



Abbildung 14: Biotoptypenkartierung 2007

# Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortslagen von Stadecken und Nieder-Olm, am Rand der Selzaue. Die L 413 markiert den südlichen Rand der Aue. Das Gelände steigt sanft nach Süden an. Talaue und Freiraum (Kulturlandschaft) zwischen Stadecken und dem Gewerbegebiet westlich Nieder-Olm werden zunehmend von Bebauung (Peterswiese, Wolfshof), verbunden mit erholungsunverträglichen gewerblichen Nutzungen in ihrer ursprünglichen Freiraumfunktion eingeschränkt.

Eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich ist aus dieser Sicht unbedingt zu vermeiden. Eine deutliche Eingriffserheblichkeit der vorgesehenen Bebauungsplanung ist gegeben. Diese war bereits durch die vorlaufenden baulichen Erweiterungen zwischen Stadecken und Nieder-Olm zu konstatieren.

# Mensch, Kultur- und Sachgüter

#### **Immissionen**

Im Plangebiet gibt es Geräuscheinwirkungen von dem westlich angrenzenden Gewerbebetrieb, dem Fahrzeugverkehr der L 413 sowie zusätzlich geruchliche Wirkungen durch den Betrieb der Reitanlage nördlich der Landesstraße sowie die Geflügelfarm östlich des Geltungsbereichs.

# Kultur- und Sachgüter

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

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

# Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

# <u>Arten- und Biotoppotenzial</u>

- Beseitigung von möglichen Vegetationsflächen;
- Vernichtung von Habitatstrukturen für wenig anspruchsvolle Tierarten der Agrarlandschaft;
- > Weitere Beeinträchtigung des Biotopverbundes im Bereich der Selzaue.

Aufgrund des eingeschränkten Entwicklungspotenzials, der geringen Artenausstattung der Fläche sowie den regionaltypischen Biotoptypen der Agrarlandschaft ist die Schutzwürdigkeit des direkten Planungsbereiches nur als gering anzusehen. Aus dieser Sicht sind die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial insgesamt wenig erheblich. Die großräumige Wirkung auf den Biotopverbund und die Wechselbeziehungen der Lebensräume der Selzaue mit der angrenzenden Offenlandschaft sind erheblich.

# <u>Bodenpotenzial</u>

- Neuversiegelung durch Flächenbefestigung und Straßenausbau;
- ➤ nachteilige Veränderung der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Erosionswiderstandsfunktion, Grundwasserschutz- und —neubildungsfunktion, Abflussregulationsfunktion, Biotisches Ertragspotenzial).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen und extrem hoher Bodenfruchtbarkeit vorliegen.

#### Klimapotenzial

Lärm- und Schadstoffemissionen durch Fahrzeuge und Baugeräte;

- negative Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen (Verlust von Freiflächen, Behinderung des Kalt- & Frischlufttransports, Aufheizung der Luft über versiegelten Flächen);
- rhöhte Abgas- und Lärmimmission durch PKW-Verkehr sowie durch Gebäudeheizungen.

Aus der beabsichtigten Nutzung resultiert eine weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens auf der L 413. Emittierende Nutzungen sind die Gebäudeheizungen. Sonstige besondere klimatisch relevante Nutzungen sind nicht vorgesehen. Bisherige Flächen mit klimatischer Gunstwirkung verlieren ihre Funktion. Durch die verbleibende umgebende Offenlandschaft sind die Auswirkungen auf die Luftqualität gering.

# Wasserpotenzial

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

Die Auswirkungen sind als erheblich anzusehen. Die Intensität der Beeinträchtigung ist hoch. Allerdings kann durch mittlerweile übliche Methoden das anfallende Niederschlagswasser weitestgehend zurückgehalten und verwertet werden. Dies reduziert die Eingriffserheblichkeit.

# <u>Landschaftsbildpotenzial</u>

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

Durch die beabsichtigte weitere bauliche Verdichtung im Außenbereich geht ein weiterer Teil der verbliebenen Offenlandschaft zwischen Stadecken und Nieder-Olm verloren. Die Auswirkung ist aufsummiert mit den vorherigen baulichen Erweiterungen in der unmittelbaren Nachbarschaft als sehr erheblich anzusehen.

#### Immissionen

Durch die Gebietsentwicklung rücken gewerbliche Nutzungen an emittierende Nutzungen der bebauten Umgebung heran. Insofern kann es zu potenziellen Beeinträchtigungen durch Immissionen im Plangebiet kommen.

# Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand weitgehend erhalten bliebe.

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

Durch die nachfolgend genannten Maßnahmen sollen der versiegelungsbedingte dauerhafte Bodenverlust, die Veränderung des Landschaftsbildes, der Verlust erholungswirksamer Landschaftsbereiche sowie mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.

# Gebietseingrünung und Herstellung der Regenrückhalte- und Versickerungsflächen

In den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grün- und Anpflanzungsflächen sollen Baum- sowie Strauchhecken aus standortgerechten Laubgehölzen in dichter Bepflanzung angelegt werden. Die Maßnahme soll einen Sichtschutz zwischen freier Landschaft – insbesondere nach Süden und Osten – und den bebauten Flächen darstellen. Auf den für die Gebietsentwässerung vorgesehenen Flächen sollte eine Gras-Stauden-Bepflanzung angelegt werden.

# Externe Kompensationsmaßnahmen<sup>8</sup>

Zum Ersatz der im Gebiet nicht erbringbaren Kompensationsmaßnahmen für die mögliche Bodenversiegelung werden Flächen aus dem Flächenpool der Gemeinde abgebucht und im Bebauungsplan als Ersatzmaßnahme festgesetzt.

Der Ersatz der Beeinträchtigung in den Schutzgütern Erholung und Landschaft wird in räumlicher Nähe zum Plangebiet eine lichte Baumreihe mit Bäumen 1. Ordnung mit 10 m Pflanzabstand in gleicher Länge angelegt (mindestens 220 m).

#### **Immissionsschutz**

Den immissionsschutzrechtlichen Belangen wurden im Rahmen der Bebauungsplanung Rechnung getragen. Hierzu wurde durch eine Geruchsimmissionsprognose geprüft, ob bezogen auf die geplante Gewerbegebietsausweisung bei den darauf einwirkenden Gerüchen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass die emittierenden benachbarten Nutzungen mit den in der Entwurfsfassung vorliegenden Bebauungsplanfestsetzungen grundsätzlich verträglich sind. Lediglich eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Plangebietes wird für Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zugelassen.

# Sonstige allgemeine Schutzmaßnahmen

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

# Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

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

# Schutz von Boden, Flora, Fauna und Grundwasser

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

# Schutz von Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

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

# Ausführung der Pflanzungen

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

-

<sup>8</sup> Vgl. Kap. ,Externe Kompensationsmaßnahmen', Seite 17 f.

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

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

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

Grundsätzlich andere Planungsalternativen zu der vorliegenden Planung bestehen nicht. Da in der Gemeinde derzeit keine Gewerbeflächen verfügbar bzw. bebaubar sind, die für eine Verlagerung der betroffenen Betriebe in Frage kommen, wurde das Gemeindegebiet im Vorfeld der vorliegenden Planung im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens in Bezug auf potenzielle Flächen für eine Neuausweisung umfassend untersucht. Dabei stellte man in der Nähe der Ortslage eine Vielzahl von Restriktionen fest bzw. sind bereits heute unüberwindbare Nachbarschaftskonflikte im Zuge einer späteren Realisierung absehbar.

Letztendlich wurde im Bereich Petersweise mit dem Plangebiet eine Fläche gefunden, die zum einen die angesprochenen Konflikte nicht aufweist, weiterhin von den betroffenen Gewerbetreibenden als Standort akzeptiert wird und im Zuge der baulichen Vorbelastung des Standortes als verträglich in Bezug auf eine Ergänzung der bebauten Flächen einzustufen ist.

Bis auf die Eingriffe in das Bodenpotenzial sowie in das Potenzial Erholung und Landschaft können alle Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter im Plangebiet bzw. durch die Versickerungsfläche nahe dem Geltungsbereich kompensiert werden. Lediglich die unumgängliche Bodenneuversiegelung kann nicht im Gebiet ausgeglichen werden. Hierfür wird ein Ausgleich durch Inanspruchnahme des Flächenpools der Gemeinde erfolgen. Zum Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild wird die Pflanzung einer Baumreihe in der Feldflur vorgesehen.

Die Gebietsentwässerung ist durch die parallel zur Bebauungsplanung erarbeitete Entwässerungskonzeption vorgegeben. Die Gebietsentwässerung erfolgt hauptsächlich auf einer Fläche nördlich der Landesstraße, in welche sämtliches Oberflächenwasser aus dem Gebiet abgeleitet werden soll.

# 6.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

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

# **Technische Verfahren**

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

Technische Verfahren im engeren Sinne kamen zur Beurteilung der Immissionen durch Gerüche und zur Untersuchung des Baugrundes zur Anwendung. Zu Gerüchen wurden anhand von computergestützten Simulationen Ausbreitungsrechnungen mit Hilfe eines digitalen Geländemodells durchgeführt.

# Etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

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

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

# 6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Zu den Geräuschs- und Geruchsimmissionen sollen Referenzmessungen an wesentlichen Immissionsorten durchgeführt werden, sobald und sofern konkrete Anhaltspunkte für eine relevante Nutzungsänderung oder für eine umfassende Nutzungsintensivierung seitens der bestehenden Betriebe im Umfeld des Plangebietes vorliegen.

In landespflegerischer Hinsicht kommen Begehungen in größeren Zeitabständen in vergleichender Bewertung der Entwicklungszustände von Natur und Landschaft in Betracht.

# 6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient hauptsächlich der Schaffung von Gewerbeflächen für verlagerungswillige Betriebe aus der beengten Ortslage. Das Plangebiet liegt östlich von Stadecken und südlich der Landesstraße 413. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanung erstreckt sich auf eine Gesamtfläche von rund 1,25 ha.

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen sollen Baurecht für die auslagerungswilligen Gewebebetriebe schaffen und standortunverträgliche Entwicklungen verhindern.

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

Die Auswirkungen auf das Arten- und Biotoppotenzial sowie auf die Luftqualität sind insgesamt wenig erheblich. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbildpotenzial sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes gering bis mittel erheblich.

Wirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich, da im Plangebiet natürliche Böden mit weitgehend intakten naturhaushaltlichen Funktionen vorliegen. Ebenfalls erheblich sind die Auswirkungen auf das Wasserpotenzial. Durch die Behandlung bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in räumlicher Nähe zum Plangebiet kann die Eingriffserheblichkeit allerdings auf ein geringes Maß reduziert werden.

Die Bebauungsplanung berücksichtigt darüber hinaus angemessen die Immissionsbelastungen von nördlich und östlich angrenzenden emittierenden Nutzungen. Weiterhin sind eine Eingrünung des Gebietrandes und die Pflanzung einer langen Baumreihe in der weitgehend ausgeräumten Feldflur vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter können somit durch Maßnahmen im Plangebiet selbst bzw. in räumlicher Nähe dazu kompensiert werden (hauptsächlich durch die Gebietsrandeingrünung sowie die Entwässerungskonzeption). Für die unvermeidbaren Eingriffe in den Bo-

denhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen durch Abbuchung aus dem Ökokonto bzw. dem Flächenpool der Gemeinde durchgeführt.

#### 7 VERFAHREN

#### **Beteiligung**

Alle maßgeblichen Entscheidungen der Beteiligungsverfahren wurden in die Begründung des Bebauungsplanes übernommen. Zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren wird auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat zur Durchführung der Abwägungsschritte vorlagen.

# 8 HINWEISE ZUR REALISIERUNG

# Ver- und Entsorgung - allgemein

Die Erschließungsplanung soll entsprechend mit den Erschließungsträgern koordiniert werden.

Gemäß den Vorgaben der Leitungsträger ist die genaue Lage von Versorgungsleitungen ggf. durch Handschachtungen festzustellen. Notwendige Schutzstreifen oder Mindestabstände sind bei der Planverwirklichung geeignet zu beachten. Arbeiten innerhalb der Schutzstreifen sind anzuzeigen und Schutzmaßnahmen abzustimmen. Zur Vermeidung gegenseitiger Beeinflussung dürfen Mindestabstände bei der Verlegung von Leitungen ohne Sondermaßnahmen nicht unterschritten werden.

#### Wasserwirtschaft

Die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass zur Ableitung des Dränagewassers separate Kanäle vorzusehen sind, falls für die Bebauung Dränagen ausgeführt werden sollen. Das Dränagewasser wäre dem Grundwasser an geeigneter Stelle mittels Versickerungsanlagen wieder zuzuführen.

Alternativ sind wasserdichte Keller (Ausbildung als Wanne) vorzusehen. Die Ableitung des Dränagewassers in ein Gewässer bzw. in das Kanalnetz ist nicht gestattet.

# **Bauzeitliche Grundwasserhaltung**

Sofern während der Bauphase eine Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung einzuholen.

#### Niederschlagswassernutzung

Bei der Nutzung von in Zisternen gesammeltem Regenwasser für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser im Haushalt gilt, dass keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden dürfen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, die DIN 1988 sowie die DIN 2001 zu beachten. Außerdem sollte der Träger der Wasserversorgung über solche Vorhaben informiert werden. Des Weiteren ist seit Inkrafttreten der neuen Trinkwasserverordnung zum 01. Januar 2003 eine Anzeigepflicht für

Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt Mainz) gegeben.

# Schmutzwasserbehandlung

Die SGD, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz weist darauf hin, dass bei jedem Gewerbebetrieb grundsätzlich geprüft werden sollte, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. § 54 LWG – ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 55 LWG, soweit in einer Rechtsverordnung nach § 7a WHG Anforderungen an das Abwasser vor seiner Vermischung oder für den Ort des Anfalls festgelegt sind.

#### **Altlasten**

Nach Auskunft der oben genannten Behörde liegen derzeit keine Anhaltspunkte für o.g. Flächen vor.

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere bei Baumaßnahmen, Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. Schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, soll dies der zuständigen Regionalstelle der SGD für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz umgehend mitgeteilt werden.

# **Bodenordnung**

Zur Realisierung des Baugebietes ist eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erforderlich. Da die Gemeinde den Kauf aller Flächen des Geltungsbereiches beabsichtigt, soll die Neuordnung im Zuge der anschließenden Grundstücksverkäufe erfolgen.

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nach heutigem Sachstand nicht erforderlich.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Stadecken-Elsheim



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, Oktober 2008

0617 04 Be3 - FzB/th