



VERBANDSGEMEINDE GRÜNSTADT-LAND
ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN
LANDKREIS BAD DÜRKHEIM

BEBAUUNGSPLAN "ROTTGASSE"
mit integriertem landespflegerischem Planungsbeitrag /
Umweltbericht

Fassung vom 17. März 2004



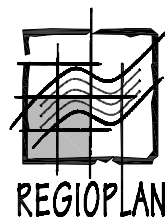
Mannheim

Berlin

Dresden

Salzburg

Wroclaw



REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 –0
Fax. 06 21 / 8 76 75 –99
ISDN 06 21 / 8 76 75 -96

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
Hauptstraße 71
01465 Liegau-A. (Dresden)
Tel. 0 35 28 / 44 59 35
Fax. 0 35 28 / 44 59 37
ISDN 0 35 28 / 44 60 06

REGIOPLAN Sp. z o.o.
ul. Wolbromska 7
53-148 Wroclaw
Tel. 00 48 / 71 / 3 38 02 53
Fax. 00 48 / 71 / 3 38 02 53

Internet: <http://www.regioplan.com>
E-Mail: geschäftsleitung@regioplan.com

**Bebauungsplan „Rottgasse“
mit integriertem landespflegerischen Planungsbeitrag / Umweltbericht**

Fassung vom 17. März 2004

Projektnummer: **BP 00 LP 725/01 / SP 02 LP 725/11**
Projektbearbeitung: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
 Dipl. Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektgraphik: Horst Schulzki

GLIEDERUNG

SEITE

Teil A

Schriftliche Begründung (nach § 9 Abs. 8 BauGB)

1	Anlass des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	1
2	Planungsvorgaben	3
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	3
2.2	Ziele der Raumordnung; Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz	4
2.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
2.4	Sonstige (kommunale) Planungsvorhaben	13
3	Geltungsbereich und Bestandsanalyse	15
3.1	Geltungsbereich	15
3.2	Siedlungs- und Infrastruktur; Belange der Nachbarnutzungen	15
4	Umweltbericht/Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall	18
4.1	Beschreibung des Vorhabens / Merkmale des Vorhabens	18
4.2	Standort des Vorhabens / Beschreibung der Umwelt	19
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen	27
4.4	Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall	33
4.5	Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen	33
4.6	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	40
5	Der Bebauungsplan „Rottgasse	53
5.1	Realisierung / Flächenbilanz	58
5.2	Umweltbericht Zusammenfassung	58
5.3	Kosten- und Kostenverteilung	59

Teil B (In Plantasche)

Bebauungs- und Grünordnungsplan Übersichtsplan mit schriftlichen Festsetzungen

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Träger öffentlicher Belange aus der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung und die hierzu beschlossenen Behandlungsvorschläge.

Anregungen der Bürger aus der Offenlage sowie der Träger öffentlicher Belange aus der Anhörung und die hierzu beschlossenen Behandlungsvorschläge.

Anregungen der Bürger aus der 2. Offenlage sowie der Träger öffentlicher Belange aus der 2. Anhörung und die hierzu beschlossenen Behandlungsvorschläge.

Literatur

Teil A: Schriftliche Begründung

1. Anlass des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Die Ortsgemeinde Dirmstein ist Teil der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, die am Rande des Ballungsraumes Rhein-Neckar im Einzugsbereich der Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen liegt. Die Verbandsgemeinde umgibt das Mittelzentrum Grünstadt und zählt gemäß Landesentwicklungsplan (LEP III) zu den verdichteten Räumen. Dirmstein selbst liegt ca. 5 km östlich von Grünstadt (Abb. 1-1) und ist im Landesentwicklungsplan (LEP III) als Grundzentrum vorgesehen. Die Gemarkung Dirmsteins umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1 468 ha und beherbergt 3 071 Einwohner (Hauptwohnsitz Stand 30.06.1999).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden. Mit dem Aufstellungsbeschluss reagiert die Ortsgemeinde auf die Wünsche ortsansässiger Betriebe, die am Ort dringend Flächen für die betriebliche Erweiterung oder Neustrukturierung benötigen.




Die Erweiterung in Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes der Firma Maurer und Schreiber über die K 24 nach Westen ist aus der 1. (Gesamt-) Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (FNP) abgeleitet (s. Abb. 2-2). Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde in der Abwägung möglicher Alternativstandorte eine Erweiterung am dortigen Bestand einer Neuausweisung an anderer Stelle vorgezogen. Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans ist im FNP als geplante Gewerbebaufläche vorgesehen (Baufläche Nr. 14 des FNP). Die erforderliche Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem zur abschließenden Genehmigung eingereichten FNP ist damit im Sinne des § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gewährleistet.

Die Ortsgemeinde beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen zu schaffen. Sie hat am 02.12.1999 das Büro REGIOPLAN INGENIEURE GmbH mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes und des zugehörigen Grünordnungsplanes (landespflegerischer Planungsbeitrag) beauftragt.

Da die Flächeninanspruchnahme für bauliche Zwecke immer auch mit Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden ist und diese gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 und BauGB in der Abwägung durch die Kommune ebenfalls zu berücksichtigen sind, ist ein Grünordnungsplan (landespflegerischer Planungsbeitrag) als Abwägungsgrundlage erforderlich (§ 17 Landespflegegesetz Rheinland Pfalz). Sofern nach den Kriterien des § 3b oder 3c des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) erforderlich, muss - ansonsten kann - der Grünordnungsplan in Form eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB zusätzlich in den Bebauungsplan integriert werden. Sowohl gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz als auch gemäß § 17 des UVPG sind die Belange des Umweltschutzes dann nach § 1 Abs. 6 BauGB gegenüber anderen Belangen wie z.B. die der Wohn- und Arbeitsplatzsituation abzuwägen.



















LEGENDE

-  Grenze der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
-  Grenze der verbandsangehörigen Ortsgemeinden
-  Grenze des Planungsgebietes

Ortsbezirke

Fläche

	Battenberg (Pfalz)	545 ha
	Bissersheim	257 ha
	Bockenheim a. d. W.	1 124 ha
	Dirmstein	1 468 ha
	Ebertsheim	529 ha
	Gerolsheim	481 ha
	Großkarlbach	526 ha
	Kindenheim	896 ha
	Kirchheim a. d. W.	898 ha
	Kleinkarlbach	270 ha
	Laumersheim	486 ha
	Mertesheim	220 ha
	Neuleiningen	907 ha
	Obersülzen	352 ha
	Obrigheim (Pfalz)	1 081 ha
	Quirnheim	445 ha

Gesamtfläche 10 485 ha



REGIOPLAN

Maßstab 1:100 000

Abb. 1-1

Lage im Raum und als Teil der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land

2 **Planungsvorgaben**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, seine wesentlichen Inhalte und das Verfahren bis zur Rechtswirksamkeit werden durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Bei der Erstellung eines Bebauungsplanes mit landespflegerischem Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) sind ergänzend weitere Gesetze, Bestimmungen und Verordnungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen und daher aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten. Er muss aber dennoch den aktuellen Erfordernissen vor Ort und den Vorgaben der Kommune gerecht werden können.

2.1 **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der jeweils aktuellen Fassung berücksichtigt:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)**
- Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- Die **Planzeichenverordnung (PlanzVO 90)**
- Die **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**
- Das **Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG)**

- Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).**
- Das **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)**
- Das **Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz (LPfIG)**
- Die **Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)**
- Die **Verwaltungsvorschrift Landschaftsplanung in der Bauleitplanung (MU 10214-88 522 u. MU 1024-88 522)**

- Das **Landeswassergesetz (WG)**
- Der **Leitfaden Flächenhafte Niederschlagsversickerung**
- Das **Bodenschutzgesetz**
- Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG); 16. Verordnung**
- Die **DIN 18005 Teil 1 ‘Schallschutz im Städtebau’**

Von besonderer Bedeutung ist, dass die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima nicht mehr nur entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und zusätzlich gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen sind, sondern dass seit 27.07.2001 gemäß § 3ff UVPG auch zu prüfen ist, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Dies Vorprüfung wie auch die UVP selbst, sofern ihre Erforderlichkeit festgestellt wird, sind im Rahmen des Verfahrens nach BauGB durchzuführen. Auch wenn die Berücksichtigung der Umwelt- und Naturschutzbelange hierdurch aufgewertet wurde, erfolgt die Abwägung gegenüber anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB immer noch gemäß

§ 21 BNatSchG aber auch gemäß § 17 UVPG durch den Träger der Bauleitplanung. Abwägungsgrundlage ist der Grünordnungsplan (landespflegerischer Planungsbeitrag) und, wenn eine UVP-Pflicht festgestellt wird, der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB.

Grundsätzlich sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige also weitsichtige und ressourcenschonende städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die ökologische Tragfähigkeit ist sicherzustellen, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Wo und in welchem Umfang sich die Ortsgemeinde in den nächsten 10-15 Jahren entwickeln kann, wurde im Zuge des Fortschreibungsverfahrens des FNP als der vorbereitenden Bauleitplanung nach Anhörung der Fachbehörden und der Bürger entschieden. Soweit erforderlich, wurde wie im vorliegenden Fall beim Innenministerium zuvor eine Erlaubnis zur Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes beantragt (§ 13 (heute 10) Abs. 6 Landesplanungsgesetz), da die Planung nicht mit den Zielen des alten Regionalen Raumordnungsplanes vereinbar war. Die Erlaubnis wurde erteilt und der FNP genehmigt.

Nach dieser grundsätzlichen Entscheidung liefert der Bebauungsplan mit seinem Grünordnungsplan die Grundlage für die Abwägungsentscheidungen über die im Zuge der Planung sich konkretisierende bauliche Nutzung, die zu erwartenden Eingriffe und notwendige Minderungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen.

Minderungsmaßnahmen lassen sich sowohl durch eine entsprechende Ausgestaltung der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB umsetzen als auch durch die gemäß § 9 Abs. 4 ergänzend festsetzbaren Regelungen der Landesbauordnung (LBauO). Gemäß LBauO Rheinland-Pfalz können durch „örtliche Bauvorschriften“ (gemäß § 88) weitere Minderungsmaßnahmen festgesetzt werden.

Die zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz) des trotz Minderung verbleibenden Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen können gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden und / oder als vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB sowie durch § 135b/c geregelt werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen und Maßnahmen müssen gemäß § 200a BauGB nicht mehr zwingend im räumlichen Zusammenhang zu den Bauflächen stehen.

2.2 Ziele der Raumordnung; Regionaler Raumordnungsplan

Die Ziele der Raumordnung, die wiederum aus den Zielen der Landesplanung zu entwickeln sind, werden gemäß Raumordnungsgesetz in Regionalplänen (hier: Regionaler Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz) formuliert. Die Regionalplanung nimmt die übergeordneten und großräumigen Zielsetzungen des Bundes und der Länder für die regionale Entwicklung auf, konkretisiert diese und verbindet sie mit den regionspezifischen Bedürfnissen und Zielen zu einer regionalen Entwicklungs-

LEGENDE

Bestand	Planung	
		Siedlungsbereich Wohnen
		Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe
		Bauflächen mit besonderer Nutzung für öffentliche Zwecke
		Fläche mit besonderer Nutzung für öffentliche Zwecke
		Landwirtschaftliche Vermarktungseinrichtung
		Regionaler Grünzug
		Vorrangbereich für Natur- und Biotopschutz
		Vorrangbereich für Natur- und Biotopschutz <5ha
		Vorrangbereich für Landwirtschaft
		sonstiger landwirtschaftlicher Bereich und sonstige Flächen
		Flächen für Weinbau
		Wald
		Vorrangbereich für die Wasserversorgung
		Bereich für Fremdenverkehr und Naherholung
		Naherholungsschwerpunkt
		Vorhandene Abbaustelle
		Vorrangfläche für die Rohstoffgewinnung
		Freifläche zur Sicherung natürlicher Ressourcen
		Großräumige Straßenverbindung (Kat. I)
		Überregionale/Regionale Straßenverbindung (Kat. II)
		Weiterer Planungsvorschlag bzw. nicht festgelegte Linienführung
		Zwischengemeindliche Straßenverbindung (Kat. III)
		Flächenerschließende Straßenverbindung (Kat. IV)
		niveaufreie Anschlußstelle
		mehrgleisige Eisenbahn
		eingleisige Eisenbahn

Bestand	Planung	
		Güterverkehrsstrecke
		Bahnhof bzw. Haltepunkt
		Stückgutbahnhof
		Gütertarifpunkt (nur an Strecke ohne Reisezugverkehr)
		Segelflugplatz
		Hochspannungsleitung ab 110-kV
		Gasfernleitung
		Produktfernleitung
		Deponie
		Sondermülldeponie
		Kläranlage
		Mittelzentrum
		Kleinzentrum
		Selbstversorgerort auf der Stufe eines Kleinzentrums
		Grenze der Region

Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rhein Pfalz 1989

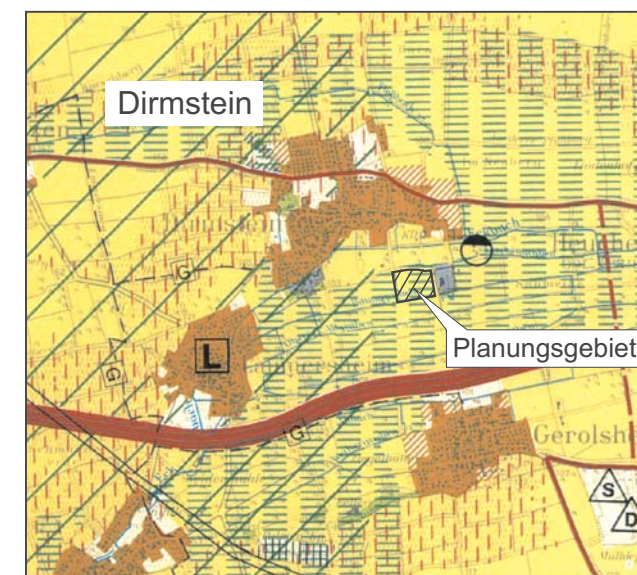


Abb. 2-1

Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des RROP

konzeption. Damit fällt der Regionalplanung eine wichtige Mittlerfunktion zwischen der kommunalen und der staatlichen Planungsebene zu.

Die Regionalpläne besitzen behördeninterne Verbindlichkeit, d.h. sie sind bindend für Behörden des Bundes und der Länder und für die Gemeinden. Über rechtsverbindliche Fachpläne und Bauleitpläne erlangen Regionalpläne Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten, da Fachpläne und Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. In der Regel sind sie auch nur dann genehmigungsfähig, da sie gemäß § 3 Raumordnungsgesetz die im Regionalplan formulierten Ziele als verbindliche Vorgaben zu berücksichtigen haben. Die Grundsätze der Regionalplanung werden dagegen als abwägbare Vorgabe für Ermessensentscheidungen formuliert, um die Intention der Raumordnung klarzustellen.

Da ein Bebauungsplan üblicherweise aus dem an die Ziele des Regionalplanes angepaßten und - nach Abwägung - genehmigten Flächennutzungsplan abgeleitet wird, ist aufgrund seiner Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung an dem dafür bestimmten Ort die Anpassung an die Ziele der Regionalplanung gewährleistet.

Im vorliegenden Fall sind jedoch folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

1. Die Planung des Gewerbegebietes „Rottgasse“ widersprach den Zielen des RROP, da an dieser Stelle Vorrangflächen für die Landwirtschaft und ein Regionaler Grünzug einer Bebauung entgegenstehen,
2. Der gültige RROP ist von 1989 und die zurzeit laufende Fortschreibung ist noch nicht abgeschlossen.

Zu 1:

Für den Fall, dass eine Planung den Zielen der Raumordnung widerspricht, muss gemäß § 13 (heute 10) Abs. 6 Landesplanungsgesetz die Abweichung von diesen Zielen beim Innenministerium beantragt werden. Dies ist im vorliegenden Fall mit Schreiben vom 17.07.2000 und basierend auf der Argumentation des FNP (s.u. S. 7) geschehen. Mit Schreiben vom 10.04.2001 hat das Innenministerium für das Gewerbegebiet „Rottgasse“ die Abweichung von den Zielen des RROP zugelassen.

Zu 2:

Der Entwurf des neuen RROP vom Dezember 2002 betont nach wie vor, dass den Eigenentwicklungsmöglichkeiten ansässiger Gewerbebetriebe Rechnung zu tragen ist. Aufgrund des in Dirmstein nachgewiesenen Bedarfs und der zugelassenen Abweichung hat auch die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz die Gewerbefläche bei der Fortschreibung des RROP berücksichtigt.

2.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land stellt auch für das Gebiet der Ortsgemeinde Dirmstein die beabsichtigte Art der Bodennutzungen in den Grundzügen dar (s. Abb. 2-2).

Der FNP stellt anhand des Verhältnisses von im Ort wohnenden Erwerbstätigen zu am Ort vorhandenen Erwerbsstellen fest, daß alle Ortsgemeinden überwiegend Wohngemeinden sind und Gewerbebauflächen vornehmlich für die Eigenentwicklung benötigt werden (betriebliche Existenzsicherung durch Auslagerung, Erweiterung, Modernisierung). Vielfach widersprechen zudem die landschaftsökologischen Sensibilitäten der Umgebung sowie die ungünstigen Verkehrsanbindungen einer aktiven Gewerbeansiedlung. Wie der RROP 1989 kommt auch der FNP zu dem Schluss, dass in den einzelnen Ortsgemeinden Gewerbebauflächen ausschließlich zur Eigenentwicklung zulässig sind, zumal regionalplanerisch der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung Grünstadt zugeordnet wird.

Im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens wurde durch Recherche bzw. Abstimmung mit den Ortsgemeinden u.a. in Dirmstein ein Flächenbedarf für die Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe dokumentiert, so dass geeignete Entwicklungsflächen darzustellen waren. Im FNP und nochmals ausführlich im Antrag für das Zielabweichungsverfahren (auch Beschlusslage des Verbandsgemeinderates) heißt es zur Notwendigkeit und Lage der Gewerbebaufläche in Dirmstein:

„Im Landesentwicklungsprogramm wird darauf hingewiesen, dass für die Errichtung und Erweiterung von Handwerksbetrieben notwendige Flächen in wohnortnahen Gewerbegebieten ausgewiesen werden sollen, damit für die Handwerker und Kunden möglichst kurze Wege bestehen. Auch der RROP erlaubt die für die Eigenentwicklung ortsansässiger Betriebe notwendigen Planungen. Lediglich die reine Angebotsplanung soll unterbunden werden.

Bei der Fortschreibung des FNP wurden mit den Ortsgemeinden über den in dieser Form zu beachtenden Bedarf an Eigenentwicklung am Ort diskutiert, um über den FNP die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Auch die im rechtgültigen FNP dargestellten Gewerbebauflächen wurden hinterfragt, aber der Bedarf wurde durch die betroffenen Firmen betätigt (Südzucker, Spiess, ALDI). Diese Flächen stehen somit nicht für andere Betriebe zur Verfügung.

In Kenntnis der Bedürfnisse am Ort, hat der Ortsgemeinderat in Dirmstein beschlossen, neben dem ihm bereits schriftlich angetragenen dringenden Bedarf weitere Flächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Es sollte vermieden werden, dass es trotz Fortschreibung des FNP in absehbarer Zeit erneut zu Engpässen für ortsansässige Betriebe kommt, wenn regionalplanerisch und planungsrechtlich abgesicherte Entwicklungsmöglichkeiten fehlen. Eine Rücknahme der Fläche auf den quasi bereits verbrauchten aktuel-

len Bedarf widerspricht eigentlich der planerischen Aufgabe des Flächennutzungsplanes.

Wie von der unteren und oberen Landesplanungsbehörde gefordert, kann die Gemeinde ihr Planungsziel zwischenzeitlich aber auch durch weitere Schreiben ortsansässiger Firmen untermauern. Neben dem drängensten Bedarf für die Firma Mauerer und Schreiber, die Speditionen Gebrüder Hahnwald und Ditrans sowie Getränke Pfau haben bislang eine Hoch- und Tiefbaufirma, ein Fliesenlegergeschäft, ein Baggerbetrieb und das Wine House Flächenbedarf für Entwicklungsmöglichkeiten am Ort angemeldet.

Darüber hinaus ist beabsichtigt Dirmstein im RROP als Grundzentrum auszuweisen. Gemäss dem Landesentwicklungsprogramm sind Grundzentren vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, soweit dies für deren Tragfähigkeit und zur Entwicklung des Nahbereiches erforderlich ist. D.h. zur Erfüllung ihrer neuen Gemeindefunktion muss auch die Gemeinde selbst bei einem Planungszeitraum bis 2010 einen gewissen Eigenbedarf berücksichtigen.

Eine Prüfung von Alternativstandorten ist im Zuge der Fortschreibung des FNP erfolgt. Grundsätzlich stellt der FNP fest, dass es für Gewerbeflächen im Verbandsgemeindegebiet keine konfliktfreien Flächen gibt. Eigenbedarf voraussetzt sollte daher vorrangig an bestehende Gewerbegebiete angeknüpft werden, um neue Konflikte zu vermeiden. Dies gilt auch für Dirmstein, zumal der angedachte Standort keine besonderen ökologischen Qualitäten besitzt (s. Kap.4). Es ist nicht zweckmässig neben den beiden vorhandenen Gewerbegebieten ein Drittes zu etablieren. Dies um so weniger, als die wenigen überhaupt noch freien und nicht mit regionalplanerischen Restriktionen belegten Alternativstandorte für eine Gewerbeansiedlungen nicht geeignet sind (zu geringe Größe; Nähe zur Wohnbebauung; ungünstige Verkehrsanbindung; erhöhte Lage an Riedelhängen; zum Teil Rebland; besser für Wohnzwecke geeignet, da näher zum Ort und entfernter zur BAB). Andere Alternativstandorte sind ebenfalls als Vorrangfläche für die Landwirtschaft und (teilweise) ebenfalls als Regionaler Grünzug ausgewiesen, sind aber zusätzlich ungünstiger, da sie nicht an bestehenden Gewerbeflächen liegen.

In der Ortsgemeinde besteht ein nachweisbarer Bedarf an Gewerbebauflächen für die Eigenentwicklung. Sie kann für den im FNP dargestellten Flächenbedarf des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2015 durch entsprechenden schriftliche Anfragen von Firmen am Ort rechtfertigen.

Mit Billigung der obersten Landesplanungsbehörde als Resultat eines Zielabweichungsverfahrens ist das Baugebiet „Rottgasse„ als geplantes Gewerbegebiet Bestandteil des FNP (s. Abb. 2-2).

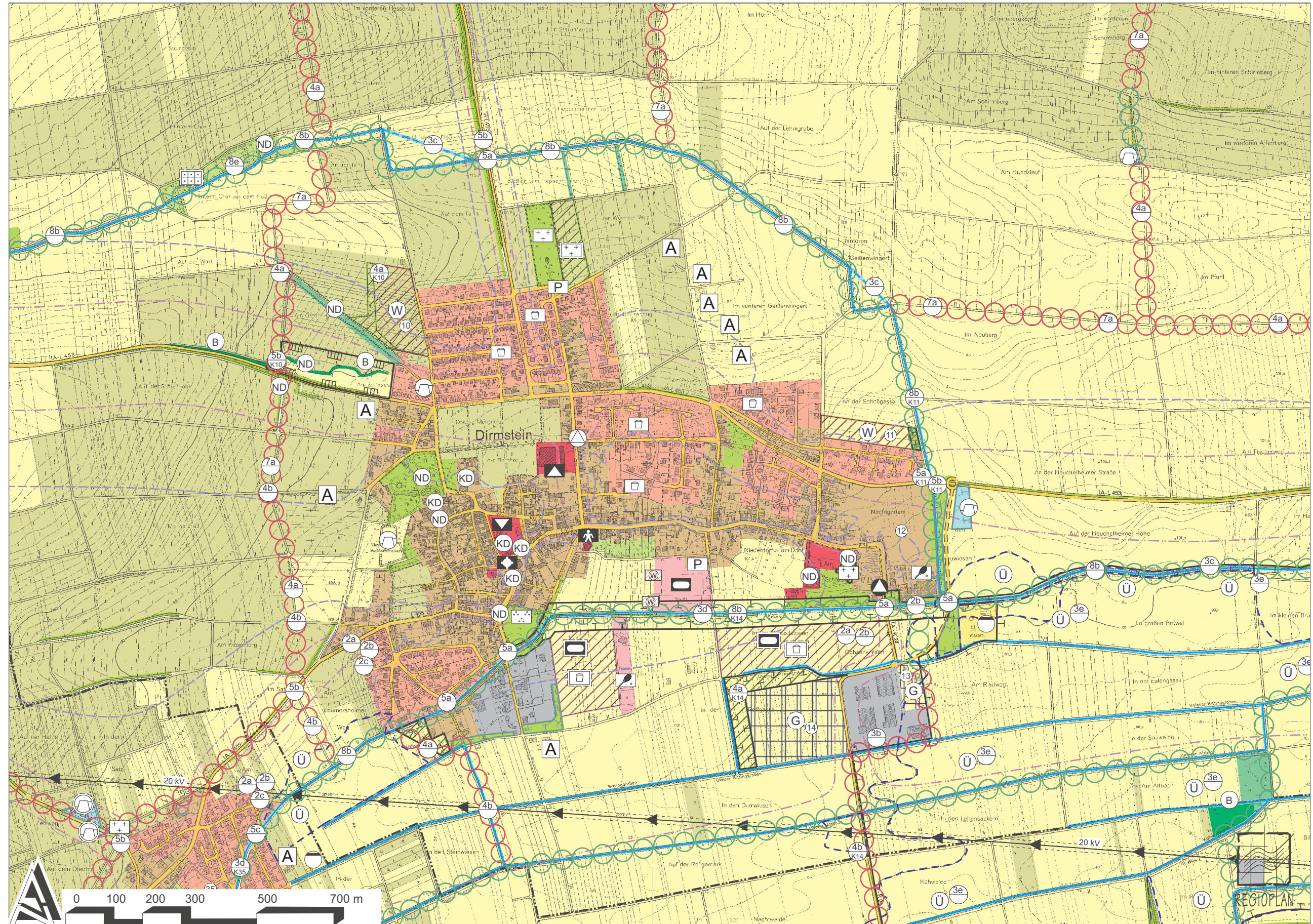


Abb. 2-2

Auszug aus dem FNP der VG Grünstadt-Land

Für den Fall der Entwicklung der FNP-Fläche 14 („Rottgasse“) hat der FNP Rahmenbedingungen für die verbindliche Bauleitplanung formuliert bzw. dargestellt:

1. Es soll ein Grünordnungsplan (landespflegerischer Planungsbeitrag) erstellt werden.
2. Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten für Vorschläge der Broschüre „Ökologisches orientiertes Planen und Bauen“ des Ministeriums für Umwelt und Forsten.
3. Biotopneuanlagen als Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) an der Peripherie des Baugebietes (zur Eingrünung aber auch zur Versickerung am Ort erforderlich).
4. Erforderliche Kompensationsmaßnahmenfläche ist bei (Gewerbe-)Bauflächen zunächst die Bruttobaufläche. Mehr Fläche ist erforderlich, wenn ansonsten die ökologisch-funktionale Wertsteigerung auf der/den Kompensationsmaßnahmenfläche(n) den Wertverlust durch den Eingriff nicht ausgleicht. Umgekehrt kann auch weniger Fläche benötigt werden, wenn die ökologisch-funktionale Wertsteigerung auf der/den Kompensationsmaßnahmenfläche(n) den Wertverlust durch den Eingriff übersteigt und/oder die nicht bebaubaren Flächen im Baugebiet nicht als Eingriffsflächen zu werten sind (ökologisch-funktional keine erhebliche Beeinträchtigung). Auch geeignete Minderungsmaßnahmen reduzieren den notwendigen Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf.
5. Am Ort nicht oder nicht sinnvoll realisierbare Kompensationsmaßnahmen können auch andernorts im naturräumlichen bzw. ökologisch-funktionalen Zusammenhang realisiert werden.

Durch Integration des Landschaftsplanes in den FNP wurden im FNP Maßnahmen(bündel) vorgeschlagen, die geeignet sind, die Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Verbandsgemeindegebiet zu erhöhen (s. Abb. 2-2 und 2-3). Diese Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann zum Ausgleich mögliche Beeinträchtigungen herangezogen werden bzw. als Ersatz dienen. Im Fall „Rottgasse“ sind aus dem Landschaftsplan die Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung in den FNP übernommen worden (s. Abb. 2-2). Der FNP hat auch die grundsätzliche Anregung des Landschaftsplanes übernommen, an allen Bächen und Gräben Möglichkeiten zur Ausbildung und Renaturierung von Gewässerrandstreifen zu nutzen, also auch an den zur „Rottgasse“ benachbarten Gräben.

Im Rahmen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung ist eine Konkretisierung oder Ergänzung der im Landschaftsplan zum FNP angeregten Maßnahmen erforderlich. Sie ist durch den Grünordnungsplan sowie durch Anhörung der Gemeinderäte, der örtlichen Umweltschutzverbände und der übrigen Träger öffentlicher Belange im Zuge des zurückliegenden Bebauungsplanverfahrens erfolgt. Der Bedarf an kompensatorischen Maßnahmen (Ausgleich und Ersatz nach Vermeidung und Minderung) wird im Grünordnungsplan vorhabensbezogen dargelegt. Über Art, Umfang und Umsetzung hat jedoch der Träger der Bauleitplanung abwägend zu entscheiden (§ 21 BNatSchG und §§ 1 und 1a BauGB).



Areale, Bachabschnitte und Vernetzungslinien vorgesehen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB / § 3 (4) LPflG)

Bestand	Planung	
		Geschützte Biotopflächen / Biotopkomplexe (NSG; ND; GLB; § 24iger Biotope)
		erhaltenswerte und zu entwickelnde (zu vernetzende) Biotopflächen
		erhaltenswerte und zu entwickelnde Vernetzungsstrukturen
		bereits festgesetzte Maßnahmenflächen (B-Pläne, Planfeststellung)
		für den FNP vorgeschlagene Areale mit geeignetem Maßnahmenpotential
		für den FNP vorgeschlagene Vernetzungslinien zur Anlage neuer Vernetzungsstrukturen
		Aus den Gewässerpflegeplänen zu übernehmende Maßnahmenabschnitte
		Eckbach
		Krumbach
		Seebach
		Landgraben / Floßbach
		Dirmsteiner Bruch
		Eisbach
		Rodenbach
		Lautersheimer Graben
		Seltenbach
		Kinderbach
		Tanzwiesengraben
		Geltungsbereich
		Ortsgemeindegrenzen
		Gewässernetz der Gemarkung
		aktuelle bzw. genehmigte Abbaufäche
		Siedlungsflächen Bestand
		Siedlungsflächen geplant (lfd. Nr.)

Abb. 2-3

Auszug aus dem Landschaftsplan zum FNP

Landespflegerische Zielvorstellungen

(Kompensations-)Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 (2) Nr. 10 und § 5 (2a) BauGB sowie § 2 und § 3 (4) LPfIG)

Abb. 2-4

Maßnahmenvorschläge des FNP/LP

Maßnahmenbündel für FNP		Einzelmaßnahmen		Maßnahmenbündel für FNP		Einzelmaßnahmen	
1a	Schwerpunkt exponierte Lagen Steilhänge (insb. Haardtrand)	1a	Schutzgebietsausweisungen überprüfen, evtl. aktualisieren bzw. durch Ausweisung als geschützten Landschaftsbestandteil aktuelle Abgrenzungs- und Regelungsmöglichkeiten schaffen	4a	Schwerpunkt neue Biotopflächen		Ortsrandeingrünung zur Ortsrandgestaltung, zur Wohnumfelderholung, als Puffer zur Landwirtschaft (Spritzmittel etc.) und als (Grün-)Korridorbiotop
1b			Siedlungsstopp (hangaufwärts), um Landschaftsbild zu schützen exponierte Lage, große Fernwirkung, Massierung vermeiden	4b			funktional und standortangepasste Trittstein- und Korridorbiotope zur Verkleinerung bzw. zur Schließung von Lücken in Vernetzungslinien
1c		1c	(brachliegende) Grundstücke jeweils als Teil eines („dynamischen“) Waldrandes einstufen und pflegen (lassen)	4c			Bestandsschutz durch Erhaltungspflege und Erweiterungs- bzw. Pufferflächen (u.a. Säume; Waldränder)
2a	Schwerpunkt Grünzäsur(en) Durchgrünung Grünkorridore		Siedlungsstopp, um Luftaustausch zu gewährleisten (Hangwinde, Talwinde, Kaltluftabfluß)	5a	Schwerpunkt Barrierebrücke		technische Überwindungshilfen wie Amphibiantunnel, Fischbrücke und Wildbrücke; vorhandene Brücken und Unterführungen umgestalten und einbinden
2b			Siedlungsstopp, um Ausbreitungs- und Wanderwege offen zu halten	5b			Baumtore, Kreisel, Verkehrsinseln, Spurwege etc. zur Verschmälerung (z.T. auch verkehrsberuhigend)
2c		2c	Siedlungsstopp (auch Bebauungsstopp), um Landschaftsbild zu schützen (kein Siedlungsband, keine Massierung, Bestand durchlässig erhalten)	5c			kanalisierte oder verdohlte Bachabschnitte öffnen bzw. Barrierewirkung mindern
2d			durch geeignete landespflegerische Maßnahmen die Funktion von Grünzäsuren und Grünkorridoren sichern und entwickeln (Ortsrandeingrünung, Vernetzungsstrukturen, Gärten)	6a	Schwerpunkt naturnahe Naheholung		auf illegale Nutzungen bzw. bauliche Anlagen kontrollieren gegebenenfalls entfernen lassen; LBaO, § 4 (1) Nr.4 LPfIG
3a	Schwerpunkt Gewässerabschnitts- renaturierung		Bestandsschutz in Gewässerrandstreifen nur für legale bauliche Anlagen (d.h. illegale beseitigen lassen)	6b			Sicherung historischer Kulturlandschaften und Ortsränder im Sinne des § 2 (1) Nr. 13 LPfIG (evtl. durch Satzung)
3b		LB	Festlegung eines Gewässerrandstreifens (im Siedlungsbereich mind. 10 m; außerhalb mind. 25 m); (Abschnittsweise) durch Satzung (LB gemäß § 20 (1) Nr. 2-3 LPfIG)	6c	6c	Entmischung und Lenkung durch Ausweisung von Bereichen für Freizeit und Erholung mit weiterer Differenzierung durch Bebauungspläne	
3c	Gewässerpflegepläne berücksichtigen		Pufferbereiche mit Nutzungsaufgaben zum Schutz vor Einträgen / Schäden definieren und Einzelabschnitte für die (Selbst)Renaturierung des Gewässers vorsehen.	7a	Förderung umweltgerechter Landwirtschaft		Förderflächen nach Lage und Qualität berücksichtigen und einbinden, Durchgrünung der Feldflur gemäß Landespflegeplan des RROP anstreben
3d			Die Gewässerrandstreifen an oder innerhalb der (geplanten) Siedlungen sollten als Grünkorridore entwickelt und funktional in die Wohnumfeld- bzw. Naheholung integriert werden.	8a		notwendige Fachplanungen	
3e			Natürliche Retentionsflächen erhalten und in geeigneten Bereichen verstärkt reaktivieren (u.a. vertragliche Regelungen mit den Landwirten)	8b			Gewässerpflege- und -entwicklungspläne fertigstellen, Umsetzung vorantreiben;
3f		3f	Wegerückbau beidseitig angelegter (versiegelter) Flurwege, die die Gewässer einengen und als Puffer ungeeignet sind	8c		Rechtsverordnung Überschwemmungsgebiete auch am Eisbach;	
				8d		Obergrenzen bzw. Positivflächen für den Rohstoffabbau im Bereich der Vorrangflächen ausarbeiten	
				8e		Bebauungspläne für großflächige Gartenareale und andere intensive Freizeitnutzungen auch im Außenbereich	

2.4 **Sonstige (kommunale) Planungsvorgaben**

Andere (kommunale) Planungen sind dann zu berücksichtigen, wenn sie inhaltlich oder räumlich Bezug zum Gebiet oder zur Planung haben und nicht bereits bei übergeordneten Planungsentscheidungen (RROP, FNP) eingeflossen sind.

Anbindung an die K 24

Da die im Osten des Plangebietes verlaufende K 24 umgebaut werden soll (Radweg auf der Ostseite und Entschärfung des Knicks), wurde geprüft, ob die notwendige Anbindung des Baugebietes an die K 24 Einfluss auf diese Umbaumaßnahmen hat bzw. ob die Anbindung und der Umbau nicht in einer Planung zusammengeführt werden sollten. Das Baurecht für diesen Abschnitt könnte dann über den Bebauungsplan hergestellt werden.

Nach langwieriger Prüfung seit Anfang 2000 mit mehreren Anbindungsvarianten sowohl unter Einbeziehung der benachbarten Firma Maurer und Schreiber als auch unter Berücksichtigung einer möglichen Südspange hat man sich 2003 mit dem Strassen- und Verkehrsamt Speyer abschließend auf die jetzt der Planung zu Grunde liegende Anbindung verständigt:

- Für den Fall dass die Linksabbiegespur für Maurer und Schreiber gebaut wird, ist für die dann notwendige Verbreiterung der K 24 ein Freihaltebereich eingeplant.
- Für den Fall einer weiteren Entwicklung des Baugebietes nach Westen ist ein Freihaltebereiche zur Verlängerung der Erschließungsstraße vorhanden.
- Für eine mögliche aber derzeit nicht absehbare Südspange muss kein Raum für einen Verkehrskreisel freigehalten werden.
- Für den Fall dass sich im Norden das angedachte Sportareal entwickelt, kann der jetzige Feldweg im Norden als Verkehrsweg ausgebaut werden.

Eine Umsetzung erfolgt erst bei Bedarf zum gegebenen Zeitpunkt. Nicht jedoch bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Rottgasse“.

Vorabstimmung mit den interessierten Gewerbetreibenden

Die Gewerbetreibenden, die aktuell am Ort Bedarf an Entwicklungsflächen haben, äußerten je nach Art und Größe ihrer Betriebe folgende Wünsche:

- Die interne Erschließung sollte minimal sein, da einzelne Betriebe große ungeteilte Grundstücke benötigen und möglichst wenig Erschließungskosten anfallen sollen.
- Die interne Erschließung sollte den Platzbedarf großer LKWs im Begegnungsverkehr angemessen berücksichtigen.

Fachplanerische Stellungnahme zu möglichen Lärmbelastungen

Um mögliche Konflikte vorab zu erkennen und vermeiden zu können, wurde beim Büro ISUmbh eine fachplanerische Stellungnahme beauftragt. Der Gutachter bestätigte nach Prüfung der Gegebenheiten, dass auch bei Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Firma Maurer und Schreiber das geplante Gewerbegebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den benachbarten Aussiedlerhöfen verursacht. Selbst bei einer Wohnbauentwicklung auf den Flächen nördlich des Eckbachs bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Gleichwohl sollten im Hinblick auf diese Nutzungen und deren mögliche Erweiterung durch eine Lärmkontingentierung die maximalen Lärmemissionen festgesetzt werden.

Der Gutachter hat klargestellt, dass bei Betrieben, die 24 h be- und entladen, deren betriebsbedingte Emissionen in der Nacht eine Wohnnutzung auf ihrem Betriebsgelände nicht zulassen.

Da aktuell keine solchen Betriebe zu berücksichtigen sind, ist es aber nicht sinnvoll die gemäß BauNVO zulässige Wohnnutzung präventiv auszuschließen.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes Maurer und Schreiber d.h. unmittelbar an der K 24 ist eine Wohnnutzung aufgrund der zeitweise bereits vorhandenen Lärmwerte kritisch zu sehen. Auch hier erscheint es nicht sinnvoll die gemäß BauNVO im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung präventiv auszuschließen, da die Grundstücke entlang der K 24 ausreichend flexibel genutzt werden können und somit auch ausreichend Abstand möglich ist. Die Zulässigkeit im Einzelfall bzw. die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen ist erst im Zuge der Baugenehmigung konkret genug zu prüfen.

Vereinfachtes Flurbereinigungsverfahren Dirmstein

Das Kulturamt Neustadt a.d.W. wurde rechtzeitig über die Planungsabsicht und die betroffenen Grundstücke informiert. Auch über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der erforderlichen Bodenneuordnung wurde das Kulturamt informiert. Eine Abstimmung ist bereits erfolgt.

3 Geltungsbereich und Bestandsanalyse

Lage und Abgrenzung des künftigen Baugebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) sowie die angestrebte Nutzung bestimmen den Untersuchungsrahmen zur Beurteilung des Vorhabens. Die Erfassung und Beurteilung erfolgen vorhabensbezogen und projektorientiert.

3.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Rottgasse“ befindet sich auf der Gemarkung Dirmstein. Es liegt südlich der Ortslage und südlich des Eckbachs, westlich der K 24 in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes der Firma Maurer und Schreiber (s. Abb. 2-2). Begrenzt wird es im Osten durch die K 24, im Westen durch einen Entwässerungsgraben, im Norden durch einen Flurweg und im Süden ebenfalls durch einen Entwässerungsgraben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottgasse“ umschließt eine Fläche von 72 970 m².

Einbezogen sind die Flurstücke 4366 bis 4387, die Abschnitte der nördlich (4183) und südlich (4423) gelegenen Flurwege, der Abschnitt des Oberen Bittinggrabens sowie das Straßengrundstück 4249 der K 24 soweit es für den Anschluss an den planfestgestellten Verlauf erforderlich ist.

3.2 Siedlungs- und Infrastruktur; Belange der Nachbarnutzungen

Das Plangebiet liegt außerhalb der eigentlichen Ortslage angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet „Maurer und Schreiber“.

Wasseranschluß

Aufgrund der Lage außerhalb der eigentlichen Ortslage ist zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ein neuer Anschluss erforderlich. Möglich wäre eine Anbindung von Westen, um nicht den Eckbach queren zu müssen, oder eben von Norden. Da die Unterquerung des Eckbach technisch und wasserrechtlich unproblematisch ist, wird eine Anbindung von Norden bevorzugt.

Abwasser

In der K 24 liegt ein ausreichend dimensionierter Abwasserkanal zur Kläranlage. Die Entwässerung des Gebietes über die öffentliche Kanalisation ist somit sichergestellt.

Vorgabe ist ein modifiziertes Trennsystem, durch das im Sinne des § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz Niederschlagswasser soweit es die hydrogeologischen Verhältnisse zulassen zur Versickerung gebracht wird. Die Nutzung als Brauchwasser wird angeregt.

Hochwasserschutz

Der Versiegelungsgrad wird reduziert. Aus den Außengebieten gelangt kein Fremdwasser in die Kanalisation. In den Vorflutern werden Abflussbeeinträchtigungen ausgeschlossen. Soweit verwendbar, verbleibt anfallender Aushub im Gebiet, um das Niveau etwas zu erhöhen. Dennoch sind Gebäudeteile, die unterhalb des Bemessungswasserspiegels liegen, mit einer geeigneten, wasserdruckhaltenden Abdichtung zu versehen. Ohne wasserdruckhaltende Abdichtung sollten Gebäude nicht näher als das 1,5fache der Baugrubentiefe an die Versickerungsmulden heranrücken.

Strom / Telekommunikation

Im Gebiet verlaufen keine Versorgungsleitungen. Die Stromversorgung sowie die Notwendigkeit und Lage einer Umspannstation ist mit dem zuständigen Energieversorger noch abzuklären. Bei der Verkabelung ist im Rahmen der Erschließung(splanung) auf eine gute Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu achten, um durch Synergieeffekte die Kosten gering zu halten.

Altlasten

Im Gebiet liegen keine dokumentierten Altablagerungsflächen oder Verdachtsflächen. Sollten sich dennoch im Zuge der Erschließung Hinweise ergeben wird die Behörde informiert.

Verkehrerschließung

Verkehrlich liegt das Plangebiet zwar optimal außerhalb der engen Ortslage an der K 24, gleichzeitig sind aber deren abknickender Verlauf und die bislang unzureichende Anbindung von Maurer und Schreiber nachteilig. Zwischenzeitlich wurde aber mit dem Strassen- und Verkehrsamt Speyer eine einvernehmliche Lösung gefunden und dem Bauungsplan zu Grunde gelegt (s. auch Kap. 2.4). Auch die Konkretisierung im Rahmen der Erschließung(splanung) erfolgt in Abstimmung mit dem Amt.

Belange der Nachbarnutzungen

Im Zuge der Abwägung unterschiedlicher Belange (Konflikte) sind folgende in der Nachbarschaft der geplanten Gewerbebauflächen gelegenen (planungsrechtlich abgesicherte) Nutzungen und deren Belange zu berücksichtigen.

Benachbarte Baugebiete

Gewerbegebiet Maurer und Schreiber.

Nutzungsbedingte Konflikte sind nicht zu erwarten. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieses Gebiet bislang nur „provisorisch“ an die K 24 angebunden ist und das Strassen- und Verkehrsamt Speyer jederzeit die Anbindung über eine Linksabbiegespur verlangen kann. Der hierfür benötigte Platz ist vorzuhalten.

Die bereits vorhandenen Lärmemissionen bewirken auf den Nachbargrundstücken innerhalb des geplanten Gewerbegebietes Lärmbelastungen, die nach Einzelfallbewertung ggf. ein Abrücken der Wohnnutzung an die Westgrenze erfordern.

Belange anderer benachbarter Nutzungen

BAB im Süden

Aktuell und künftig besteht gemäß Lärmgutachten keine Notwendigkeit gegenüber der BAB Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Planfestgestellter Umbau der K 24

Zur Schaffung eines Radweges zwischen Gerolsheim und Dirmstein und zur Entschärfung der Kurve ist der Umbau der K 24 vorgesehen und bereits kurz vor der Planfeststellung.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden beide Planungen aufeinander abgestimmt. Durch die Anbindung des Gewerbegebietes „Rottgasse“ ist es möglich auch die Einmündung des Flurweges im Norden aus dem Kurvenbereich zu verlagern. Er mündet künftig in die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Damit wird sich auch die Querung für Radfahrer aus dem Kurvenbereich hinaus nach Süden zur Einmündung der Erschließungsstraße verschieben. Die vorgesehene Querungshilfe für Radfahrer wurde entsprechend angepasst.

Notwendige Sichtschutzbereiche sind festgesetzt. Der Bewuchs darf hier eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Bauverbotszone sowie vorgeschriebene Pflanzabstände zur K 24 und Lichtraumprofile werden eingehalten. Die ordnungsgemäße Entwässerung der K 24 wird nicht beeinträchtigt. Für den Fall, dass die Linksabbiegespur zu Maurer und Schreiber gebaut wird, wurde der Geltungsbereich und die Bebauung (Abstand 15 m) bereits zurückgenommen.

Flurweg im Süden

Der im Süden verlaufende Flurweg soll als Gewässerrandstreifen in die Ausgleichsflächen des Gebietes einbezogen werden. Er ist entbehrlich, da zum einen die Landwirtschaftflächen entfallen und zum anderen auf der Südseite des Grabens ein weiterer Flurweg vorhanden ist.

Entwässerungsgräben

Die im Norden, Westen und Süden liegenden Entwässerungsgräben dienen künftig der Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser, wenn die vorgesehenen Versickerungsflächen keine ausreichende Rückhaltung ermöglichen (Überlauf). Ein Rückstau in den Gräben, der ihre Entwässerungsfunktion zu Lasten der Landwirtschaft beeinträchtigen würde, ist nicht vorgesehen.

Die im Gebiet gelegenen Gewässer- bzw. Grabenrandstreifen werden, soweit die dortigen Flurwege entbehrlich sind, naturnah gestaltet, wobei die maschinelle Gewässerunterhaltung auch weiterhin möglich bleibt.

4 Umweltbericht / Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall

§ 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) benennt unter Verweis auf Anlage 1 die Vorhaben auf welche das UVPG anzuwenden ist. Seit dem 27.07.2001 schreibt das UVPG vor, dass auch bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Nr. 18 des UVPG ab einer bestimmten überbaubaren Fläche (gemäß GRZ) eine Umweltverträglichkeitsprüfung verbindlich vorzusehen ist. Bei weniger überbaubarer Fläche schreibt das UVPG ab einem bestimmten Schwellenwert zumindest eine „allgemeine Vorprüfung im Einzelfall“ vor, die anhand der Kriterien in Anlage 2 des UVPG „überschlägig“ zu prüfen hat, ob aufgrund möglicher „erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen“ dennoch eine UVP durchzuführen ist.

Laut Anlage 1 Punkt 18.7 ist für Städtebauprojekte für sonstige Anlagen im bisherigen Außenbereich ab einer nach GRZ überbaubaren Fläche von 2 ha eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall gemäß § 3c UVPG durchzuführen. Im Gewerbegebiet „Rottgasse“ dürfen ca. 3,5 ha im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung überbaut werden. Die allgemeine Vorprüfung im Einzelfall ist erforderlich.

Vorgaben, wie die Prüfung zu strukturieren ist und insbesondere wann von „erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen“ auszugehen ist, enthält das Gesetz nicht. Vorgesehene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sollen aber berücksichtigt werden. Obwohl ein „Umweltbericht“ gemäß § 2a BauGB nur erforderlich ist, wenn die allgemeine Vorprüfung eine UVP-Pflicht ergibt, erscheint es sinnvoll die allgemeine Vorprüfung grundsätzlich in einen Umweltbericht einzubetten, um allen Verfahrensbeteiligten die notwendigen Informationen zusammenzustellen und dem Träger der Bauleitplanung eine Entscheidung gemäß BauGB zu ermöglichen.

4.1 Beschreibung des Vorhabens / Merkmale des Vorhabens

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Rottgasse“ befindet sich auf der Gemarkung Dirmstein. Es liegt südlich der Ortslage und südlich des Eckbachs, westlich der K 24 in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebietes der Firma Maurer und Schreiber (s. Abb. 2-2). Begrenzt wird es im Osten durch die K 24, im Westen durch einen Entwässerungsgraben, im Norden durch einen Flurweg und im Süden ebenfalls durch einen Entwässerungsgraben. Das Baugebiet „Rottgasse“ ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplant. Es hat eine Größe von rund 7,3 ha und unterteilt sich wie folgt:

Gesamt-Fläche	Grün-flächen	Straßenraum		Baugrund-stücke	GRZ	max. zulässig bebaubare Fläche	unbebaute Fläche der Bebaubaren Grundstücke
		Erhalt Flurweg	Planung				
72 970 m ²	21 868 m ²	1 363 m ²	5 112 m ²	44 627 m ²	0,8	35 702 m ²	8 925 m ²
100%	30%	2%	7%			49%	12%

Abb.: 4 – 1

Bedarf an Grund und Boden

4.2 Standort des Vorhabens / Beschreibung der Umwelt

Die ökologische Empfindlichkeit des Gebietes und der zu erwartende Einwirkungsbereich lassen sich anhand der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) und anhand des Reichtums, der Qualität und der Regenerationsfähigkeit der Naturraumparameter Wasser, Boden, Natur und Landschaft (Qualitätskriterien) einschätzen. Besonders zu berücksichtigen sind hierbei die Schutzkriterien ausgewiesener Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG, Naturparke, geschützte Biotope, Überschwemmungsgebiete, WSGs, (Boden)Denkmale), die im vorliegenden Fall jedoch nicht vorhanden sind. Auch liegt kein Raum mit hoher Bevölkerungsdichte vor.

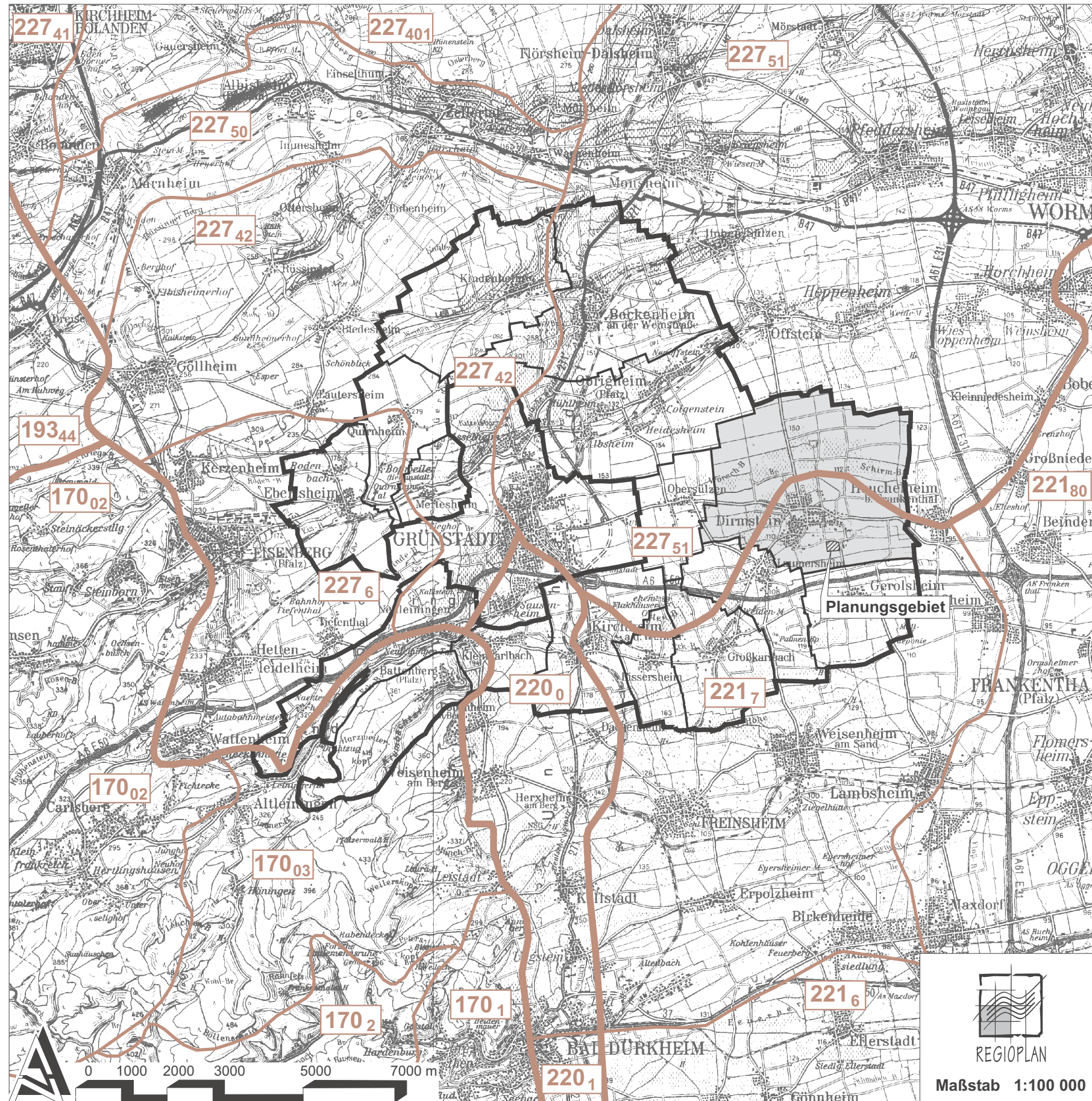
Das Plangebiet liegt nach der „Naturräumlichen Gliederung Deutschlands“ in der naturräumlichen Einheit 221 „Vorderpfälzer Tiefland“ und hier in der Untereinheit 221₇ „Vorderpfälzer Riedel“, die durch den Wechsel von Riedeln mit dazwischenliegenden Talräumen gekennzeichnet ist. Das Plangebiet selbst liegt in einem Talraum, der sich hier zur Rheinebene öffnenden Eckbachniederung (s. Abb. 4-2).

Geologie



Die geologischen Ausgangsbedingungen sind zusammen mit den Klimafaktoren verantwortlich für die entstehende Topographie und die Böden und damit letztendlich für die Nutzbarkeit durch den Menschen. Der Eckbach hat sich in die Lößablagerungen im Windschatten des Pfälzer-Waldes und die darunter liegenden Kiese, Sande bzw. Kalksteine und Kalkmergel des Tertiär eingegraben, die als herantransportiertes Geschiebe und Sedimente auch das Substrat der Bodenbildung im Bereich des Plangebietes bilden. Im Bereich Dirmstein verbreitert sich die Eckbachniederung. Bei abnehmender Fließgeschwindigkeit und ehemals nur geringem Grundwasserflurabstand haben sich im historischen „Dirmsteiner Bruch“ entsprechende Auenböden entwickelt.

Topographie



Das Plangebiet und seine Umgebung in der Eckbachniederung sind nahezu eben. Insgesamt liegt es aber eingebettet zwischen den hier bereits zurückweichenden und flacher werden Riedeln des Vorderpfälzer Tieflandes. Das Plangebiet liegt weder exponiert, noch im Bereich von Rebhängen. Historisch war das flache Gelände sumpfig und konnte erst nach konsequenter Entwässerung und nach Begradigung des Eckbachs rentabel landwirtschaftlich genutzt werden. Je nach Effizienz der Entwässerung dominierte lange Jahre die Grünland- und Weidewirtschaft. Zwischenzeitlich sind ackerfähige Böden bzw. Standorte vorhanden und mit Abnahme der Feuchte nimmt auch der Obstanbau weiter zu (weniger Kaltluft- bzw. Spätfrostgefahr), wobei die alten Streuobstbestände heute zunehmend den Spalierobstflächen weichen.



LEGENDE

-  Grenze der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land
-  Grenze der verbandsangehörigen Ortsgemeinden

Naturräumliche Einheiten:

-  Grenze der Haupteinheiten
-  Grenze der Untereinheiten

Haardtgebirge

- 170** Haardt (z. T. synonym auch Pfälzer-Wald)
 - 170₀** Unterhaardt
 - 170₀₂** Stumpfwald
 - 170₀₃** Leininger Sporn
 - 170₁** Neustädter Gebirgsrand
 - 170₂** Tal-Pfälzer-Wald

Saar-Nahe-Bergland

- 193** Nordpfälzer Bergland
 - 193₄** Donnersbergmassiv
 - 193₄₄** Kaiserstraßensenke

Nördliches Oberrheintiefland

- 220** Haardtrand
 - 220₀** Unterhaardtrand
 - 220₁** Mittelhaardt
- 221** Vorderpfälzer Tiefland
 - 221₆** Böhler Lößplatte
 - 221₈₀** Frankentalerterrasse
 - 221₇** Vorderpfälzer Riedel
- 227** Rheinhessisches Tafel- und Hügelland

- 227₄** Alzeyer Hügelland
- 227₄₀₁** Ubesheimer Lößschwelle
- 227₄₁** Bolander Randhöhe
- 227₄₂** Göllheimer Randhöhe
- 227₅₀** Mittleres Pfrimmtal
- 227₅₁** Unteres Pfrimmhügelland
- 227₆** Eisenberger Becken



Maßstab 1:100 000

Abb. 4-2

Naturräumliche Gliederung

Landschaftsbild

Die landschaftliche Eigenart hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Zur Beurteilung der Landschaft werden folgende Kriterien herangezogen:

- ihre Vielfalt an Einzelelementen (Vielfalt),
- ihre Naturnähe (Natürlichkeit)
- ihr symbolischer Wertgehalt (Eigenart).

Die Landschaft im Untersuchungsraum wird großräumig bestimmt durch das leicht bewegte, überwiegend flurbereinigte und damit heute als wenig naturnah (eintönig) empfundene Relief im Vorderpfälzer Tiefland.

Im überschaubaren kleinräumigen Bereich (Naherholung, Wohnumfeld) ist für das Plangebiet festzustellen, daß die ursprüngliche Talauie bereits seit langem (siedlungs-)technisch überprägt wurde. Neben der Autobahn und den Land- bzw. Kreisstraßen haben sich auch die Siedlungskörper ausgedehnt. Zudem wurden gerade Gräben zur Entwässerung gezogen und der Eckbach hochwassersicher umgebaut. All diese Faktoren veränderten die Eigenart des historischen Talraums und seine Naturnähe. Die Vielfalt der Einzelelemente wurde durch die Ausdehnung der Landwirtschaftsflächen zusätzlich verringert.

Die geplante bauliche Nutzung bedeutet bei dieser bereits erfolgten Abwertung des landschaftsästhetischen Eindrucks nur eine geringe zusätzliche (siedlungs-)technische Überprägung des Talraumes. Zur Minderung der Beeinträchtigung sollten neben der gestalterischen Einbindung der Baukörper selbst (Höhenbegrenzung, Farbe, Dach- und Fassadenbegrünung) auch das Gesamtareal eingegrünt werden.

Klima

Neben den großklimatischen Faktoren des Klimabezirks Rheinpfalz, die insbesondere für die vergleichsweise geringen Niederschlagsmengen (560-580mm) sowie milde Winter und warme Sommer (Jahresmittel 10°C) verantwortlich sind, beeinflusst die Topographie die lokalen Klimaverhältnisse. In den Talräumen des Pfälzer Waldes werden thermisch induzierte Hangwinde gebündelt zu Talwinden, die den Talraum selbst durchlüften und bis in die Rheinebene reichen. Ähnliches gilt für Kaltluftströme, die insbesondere über Feuchtgrünland entstehen. Der Topographie folgend strömen sie jedoch ausschließlich hang- bzw. talabwärts. In Senken können sie sich sammeln bzw. aufstauen und dort die Spätfrostgefahr oder die Nebelbildung erhöhen. Insbesondere bei Schwachwindwetterlagen sind diese Windsysteme und Kaltluftströmungen von Bedeutung für die Durchlüftung bzw. den Abtransport von Schadstoffen und Gerüchen. Die Bedeutung dieser Austauschprozesse wächst in dem Maße wie der Talraum selbst oder die am Talausgang gelegene Region durch Emittenten oder Wärmeinseln belastet wird. Anders als in den Ballungsräumen sind im Talraum des Eckbachs bei Dirmstein diese Belastungen (noch) vergleichsweise gering.

Im Gebiet „Rottgasse“ liegen keine Flächen, die diese thermischen Prozesse in Gang setzen oder erhalten. Die Flächen sind zu flach, um Hangwinde zu induzieren und sofern Kaltluft entsteht bleibt sie liegen. Das geplante Gewerbegebiet ist zudem in Strömungsrichtung (Ost-West) nicht breiter angelegt als das bestehende. D.h. auch die Luftströmungen in Talrichtung werden nicht beeinträchtigt. Weder zum Eckbach nach Norden noch im Süden entstehen neue Riegel. Die Gebäudehöhe ist begrenzt, so dass ein Überströmen möglich bleibt. Durch Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung sowie effiziente Heizungs- und Produktionsanlagen sollte die zusätzliche Erwärmung ebenso wie die Emissionen minimiert werden.

Wasserhaushalt

Die Talniederungen werden geformt und geprägt durch ihr Gewässer. Die Böden der Talauie bilden je nach Ausformung des Talgrundes bzw. Fließgeschwindigkeit einen gewissen Puffer bei Wasserschwankungen. Noch mehr als der Boden war es früher die Eckbachniederung selbst, die durch Überflutung einen Retentionsraum bei Hochwasser darstellte („Dirmsteiner Bruch“). Dies ist aber historisch. Als Folge der Bachumgestaltung und der angelegten Entwässerungsgräben sind heute im Bereich des geplanten Gewerbegebietes Überflutungen unwahrscheinlich. Die Landwirtschaft besteht zudem auf einer ständigen Entwässerung der einzelnen Flächen bzw. des gesamten Gebietes.

Sowohl für die Landwirtschaft als auch für den Hochwasserschutz ist es wichtig, durch Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung sowie Möglichkeiten der Versickerung über befestigte aber durchlässige Flächen sowie Versickerungsanlagen den Wasserabfluss aus dem Gebiet in die Vorfluter so wenig wie möglich zu beschleunigen. Zudem sollten Möglichkeiten der Brauchwassernutzung von Regenwasser immer geprüft werden. Der ungehinderte Abfluss in den Entwässerungsgräben muss dann aber wiederum gewährleistet sein, um ihre entwässernde Funktion für die Landwirtschaft nicht zu gefährden.

Wenn es gelingt, das im Gebiet anfallende Regenwasser weitgehend als unverschmutztes Oberflächenwasser wieder dem gleichen Grundwasserleiter zuzuführen, kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beim Wasserhaushalt weitgehend sicher gestellt werden. Zu diesem Zweck verpflichtet das Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz zu einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Böden

In der Eckbachniederung und damit auch im Plangebiet dominieren die Auenböden (Auengleye) aus holozänen Auenlehmen durchsetzt mit sandigen oder kiesigen Lagen. Durch die künstliche Grundwasserabsenkung und die ackerbauliche Nutzung ist der ursprüngliche für die Eckbachniederung typische Boden mit seinen Standortqualitäten verändert worden, die Ertragsfähigkeit blieb aber eher gering.

Trotz der Belastungen bzw. Veränderungen durch die Landwirtschaft blieben die wesentlichen Bodenfunktionen aber erhalten. Offene Böden sind Voraussetzung für (Nutz-) Pflanzen und somit für Biotopflächen als Lebensraum und die Landwirtschaft. Sie sind selbst auch Lebensraum für viele Bodenbewohner. Daneben

haben offene Böden im Wasserhaushalt die Funktion Regenwasser aufzunehmen und so die Grundwasserregeneration sicher zu stellen. Der Bodenkörper filtert dabei das einsickernde Wasser.

Zumindest diese Funktion im Rahmen des Wasserhaushalts kann in einem Baugebiet durch Anlage von Versickerungsanlagen weitestgehend erhalten bleiben. Daher verpflichtet das Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz zu einer naturnahen Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Freie Bodenfläche an anderer Stelle neu zu schaffen geht nur durch Entsiegelung oder - wenn auch nur eingeschränkt- durch Dachbegrünungen.

Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen

Aus allen Naturraumfaktoren zusammen resultieren, nach Einflußnahme durch den Menschen, die Biotop-, Nutzungs-, und Strukturtypen mit ihrer von der Nutzungsintensität und dem Umfeld bestimmten (tier-)ökologischen Bedeutung.

Aufgrund der bis in die jüngste Zeit stattgefundenen Veränderung sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine naturnahen bzw. ursprünglichen Biotoptypen vorhanden. Als HpnV (heutige potentielle natürliche Vegetation) würde sich bei Nutzungsaufgabe und Rückbau der Entwässerung langfristig ein Feldulmen-Stileichen-Hainbuchenwald feuchter oder wechselfeuchter Ausprägung ausbilden.

Die reale Vegetation wurde zu Beginn der Planung wie folgt kartiert (s. Bestandsplan; Abb. 4-3):

Ackerflächen

Über 90% der Flächen im künftigen Baugebiet sind Ackerflächen.
Auch bei den benachbarten Flächen dominieren die Ackerflächen.

Grünland

Nur 2 Parzellen im Plangebiet werden als Grünland genutzt.
Im Osten entlang der K 24 befindet sich eine Parzelle intensives Wirtschaftsgrünland.
Im Westen wurde eine Obstbaumwiese (Glatthaferwiese) vor rund 10 Jahren auf dem ehemaligen Ackerstandort neu angelegt.

Sukzessionsgebüsche wechselfeuchter bis trockener Standorte

Auf den Grabenböschungen der Entwässerungsgräben haben sich vereinzelt Gebüsche entwickelt. I.d.R. sind es junge Weiden- und Holunderbüsche. Dazwischen auch mal Hasel, Weißdorn und Pappel.



Abb. 4-3:

Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung

Einzelbäume / Baumreihen

Im Süden wurden entlang des Entwässerungsgrabens vor Jahrzehnten Pappeln angepflanzt, die heute wesentlich zur Gliederung der Landschaft beitragen und zudem Bauwerke abschirmen können, gleichwohl aber nicht standortheimisch sind. In jüngerer Zeit wurden zwischen den Pappeln Eschen gesetzt, die beim Abgang der Pappeln diese funktional ersetzen.

Entlang der anderen beiden Gräben stehen bis auf eine Gruppe hoher Pappeln im Westen keine hohen Bäume.

Entwässerungsgräben

Entlang dieser künstlichen Gräben haben sich feuchte bis nasse Wiesengesellschaften mit kleineren Schilfbeständen etabliert. Die Gräben selbst und ihre Begleitvegetation zeigen deutliche Zeichen des Nährstoffeintrags (Eutrophierung durch Düngung der benachbarten Flächen).

Ökologische Empfindlichkeit

Bedeutung für Pflanzen, Tiere und den Menschen

Bei über 90% Ackerfläche im Plangebiet und ebensolcher Dominanz auch in der Nachbarschaft ist die ökologische Empfindlichkeit bzw. die Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts eher gering. Auch der landschaftsästhetische Wert ist gering zumal auch hier die Nachbarnutzungen den Wert eher noch mindern.

Bei Tieren und Pflanzen sind allenfalls Arten des Agrarlebensraumes und Ubiquisten, die überall vorkommen, zu erwarten, für die weder regional noch lokal ein Mangel an Lebensraum besteht. Nach ihrer Lage und aufgrund ihrer Dominanz in der Umgebung sind die Ackerflächen im Plangebiet auch nicht als Korridor oder Trittstein unabdingbar. Das heißt, die Flächen im Plangebiet sind auch für potentielle Gäste und Durchzügler wenig attraktiv und vor allem nicht ohne Alternative. Aufgrund der Nachbarschaft zur K 24 und zur Firma Maurer und Schreiber aber auch aufgrund der Nähe zur Siedlungsfläche insgesamt sind bereits Belastungen vorhanden, so dass sensible Arten die Flächen nicht dauerhaft besiedeln.

Einzig die neu angelegte Streuobstwiese besitzt ein höheres ökologisches Potential. Auch wenn es sich um eine Neuanlage handelt, besitzt sie umgeben von Ackerland eine gewisse Trittstein- bzw. Vernetzungsfunktion. Die Qualitäten einer Streuobstwiese wird sie aber erst in 100 – 150 Jahren erreichen. Charakteristisch und ausschlaggebend hierfür ist dann die Kombination von extensiv genutzter Untersaat und alten Obsthochstämmen. Auch wenn umgeben von Ackerland die sensibelsten Charakterarten ausbleiben werden, so kann dann auch diese Streuobstwiesen eine der artenreichsten Lebensgemeinschaften der Kulturlandschaft beherbergen. Noch ist es jedoch eine Neuanlage, deren Ausprägung stark vom ehemaligen Ackerstandort geprägt ist und deren Baumbestand gerade erst 10 Jahre alt ist. Fraglich bleibt, ob die Obstbäume dort standortgerecht sind, da

ohne die benachbarten Entwässerungsgräben der Standort möglicherweise zu feucht wäre.

Wie in anderen Regionen auch, findet man im Plangebiet die ebenso typischen wie nicht standortheimisch Hybridpappeln entlang der Gräben. Da diese Pappeln nicht sehr alt werden, beginnt man bereits mit Nachpflanzungen, wobei heute wieder vermehrt Eschen und Erlen gepflanzt werden (wurden).

Neben ihrer Bedeutung als Ansitzwarte und Brutplatz kommt den Bäumen insbesondere eine landschaftsästhetische Bedeutung zu.

Die wenigen Gehölze im Plangebiet entwickeln sich auf klassischen Heckenstandorten. Historisch markierten Hecken nicht bewirtschaftbare Geländeformen wie Böschungen und/oder Grundstücksgrenzen. Zwar ist die (tier-)ökologische Wertigkeit von ausgebildeten Hecken sehr hoch, doch reichen die wenigen Fragmente im Plangebiet nicht aus, um diese Qualität zu gewährleisten. Als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere als Bienenweide, Brutstätte, Rückzugsort und Winterquartier sind sie zu kleinflächig bzw. fehlt die Vielfalt. Ökologisch-funktional sind Hecken zwar das Vernetzungs- und Gliederungselement im Offenland, aber sind gewisse Mindestflächen erforderlich.

Entlang der schmalen Gräben haben sich Wiesengesellschaften mit kleineren Schilfbeständen etabliert. Die Gräben selbst und ihre Begleitvegetation deuten jedoch auf eine starke Eutrophierung hin.

Nur sofern Böschungen ausreichend breit sind können sie i.d.R. als Variante der Mähwiesen angesprochen werden, auch wenn sie nur zur Pflege gemäht werden. Häufig sind sie aber wie im vorliegenden Fall zu schmal und dann aufgrund der Nachbarnutzung lediglich Akkumulationsraum der neuzeitlichen Ackerunkrautfluren. Artenzusammensetzung und Artenvielfalt weisen diese Böschungen (außer unmittelbar am Wasser) überwiegend als potentielle Salbei-Glatthaferwiesen eher trockener (entwässerter) Standorte aus (Salvio-Arrhenatheretum). Abhängig vom Mahdtermin können neben Glatthafer weiche Trespe, Knäulgras, Wiesen-Salbei, Wiesen-Flockenblume, Skabiosen-Flockenblume, Acker-Witwenblume, kleine Braunelle und Magerite eingestreut sein. Auch Pflanzen der trockenen Wegraine wie Klatschmohn, Schafgarbe, falsche Kamille, gemeine Pfeilkresse, Wegwarte, wilde Möhre und Tüpfel Hartheu, die dann auf die Nachbarschaft zu den Ackerflächen zurückzuführen sind, finden hier ein Refugium.

Die Gräben selbst sind lineare Feuchtbiotope. Feuchtbiotope, zumal offene, gehören zu den bedrohtesten Lebensräumen. Jahrhundertlang wurden entsprechende Standorte wie die Eckbachniederung entwässert, um sie landwirtschaftlich nutzen zu können. Geblieben sind die Entwässerungsgräben, die durch Düngerverdriftung bzw. Einschwemmung stark überdüngt sind.

Die Seltenheit der Feuchtbiotope bedingt bereits ihre (tier-)ökologische Wertigkeit als Rückzugbiotop für alle feuchtigkeitsliebenden Pflanzen und Tiere, die i.d.R. genauso bedroht sind wie ihr Lebensraum (insbesondere Amphibien). Ökologisch-

funktional sind gerade Gewässer (selbst künstliche Entwässerungsgräben) und ihre Ufer als linear durchgängige Biotope wichtige Ausbreitungswege und wesentlicher Bestandteil eines intakten Biotopverbundes.

Unstrittig ist, dass bei einer Inanspruchnahme (Biotop-)Flächen verloren gehen, aber im gesamten Gebiet sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Nutzungskriterien) keine ökologischen Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft existieren hinsichtlich der Naturraumparameter Wasser, Boden, Natur und Landschaft Flächen die nach den Kriterien Reichtums, Qualität und Regenerationsfähigkeit von besonderer ökologischer Empfindlichkeit sind. Die Flächen, die benötigt werden, stehen, da es überwiegend Ackerflächen sind, andernorts und auch in der Nachbarschaft ausreichend zur Verfügung. Es werden auch keine landschaftsästhetisch wertvollen Flächen beansprucht und es werden weder Wegebeziehungen unterbrochen noch Blickbeziehungen auf landschaftsästhetische Besonderheiten, die es nicht gibt, beeinträchtigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c (1) UVPG sind daher kaum zu erwarten. Dies um so weniger, als bei der allgemeinen Vorprüfung gemäß § 3c (1) UVPG auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die sich § 3c (1) UVPG bezieht, sind im Naturschutzrecht und im Baurecht (§ 1a BauGB) geregelt (Eingriffsregelung). Demnach sind Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufgrund von erheblichen oder nachhaltigen Eingriffen in die Naturschutzgüter zu vermeiden. Wenn dies aufgrund anderer vorrangiger Belange nach erforderlicher Abwägung nicht möglich ist, sind die verbleibenden Beeinträchtigungen zunächst durch geeignete Maßnahmen zu vermindern. Erst wenn auch dann noch unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben dürfen bzw. müssen diese durch geeignete Maßnahmen ökologisch-funktional zu kompensiert werden (Ausgleich und Ersatz).

Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens die geplante Siedlungserweiterung auf ihre grundsätzliche Vermeidbarkeit (Vorhabensalternative) zu überprüfen, da bzw. sofern diese Aufgabe in der übergeordneten Planung und Abstimmung erfolgt ist.

Das Baugebiet „Rottgasse“ wurde im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens und eines zusätzlich notwendigen Zielabweichungsverfahren nach Abwägung aller Gesichtspunkte und im Vergleich mit möglichen Alternativen als tolerierbar angesehen und genehmigt.

Im Bebauungsplanverfahren werden im Zuge der Vorhabens- und Flächenkonkretisierung erkennbare Konflikte (Umweltauswirkungen) ebenfalls konkreter dargestellt und diskutiert, so dass in Abstimmung mit dem Träger der Bauleitplanung und den Fachbehörden vermeidbare (Teil-) Eingriffe vermieden werden können. Die nicht vermeidbaren vorhabensbedingten Beeinträchtigungen werden erläutert und entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Kompensation vorgeschlagen.

Sowohl das BauGB als auch das BNatSchG und das UVPG übertragen die abschließende Abwägung der festgestellten Umweltauswirkungen gegenüber anderen Belangen dem Träger der Bauleitplanung im Rahmen des Verfahrens nach BauGB.

Er entscheidet über die Maßnahmen, die als Festsetzungen im Bebauungsplan zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen beitragen und mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes rechtsverbindlich werden.

Soweit eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG erforderlich ist, entscheidet der Träger der Bauleitplanung, ob trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine UVP durchzuführen ist, da er erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen erwartet.

Wird die Notwendigkeit einer UVP festgestellt, muss der Träger der Bauleitplanung auch darüber entscheiden, ob bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und zusätzlich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) das Vorhaben im Sinne des § 12 UVPG im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zulässig ist.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden bei dem Vorhaben „Rottgasse“ umgesetzt und sind bei der Beurteilung gemäß § 3c (1) UVPG und im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen:

- Die Entwässerungsgräben bleiben erhalten. Zum Erhalt und zur Sicherung ihrer Funktion werden Kompensationsmaßnahmen schwerpunktmäßig entlang der Entwässerungsgräben umgesetzt.
- Der aufkommende Gehölzbewuchs entlang der Gräben bleibt erhalten. Zum Erhalt und zur Sicherung ihrer Funktion wird auf den im Plangebiet gelegenen Flächen nachgepflanzt. Durch regelmäßiges, abschnittsweises auf den Stock setzen wird die (tier-) ökologischen Funktion gesichert und verbessert. Die Gehölzpflege und die Unterhaltungspflege der Entwässerungsgräben sind aufeinander abzustimmen.

- Auch die Bäume entlang der Gräben bleiben erhalten. Bäume und Gehölzunterwuchs dienen auch der Abschirmung künftiger Bauwerke, die durch entsprechende Ergänzungspflanzungen noch verbessert werden soll.
- Die neuangelegte Streuobstwiese bleibt erhalten. Bei Bedarf (Standortvernäsung) werden Obstbäume durch standortheimische Baumarten ersetzt.

Trotz dieser Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mündet die Aufstellung des Bebauungsplanes letztendlich in die Bebauung bislang unverbauter Flächen. In Kapitel 4.2 wurde beschrieben, um was für Flächen es sich dabei im vorliegenden Fall handelt. Es wurde klargestellt, dass das Gebiet aufgrund der Nutzungs- bzw. Qualitätskriterien nur eine geringe ökologische Empfindlichkeit aufweist. Da zudem die einzigen vorhandenen Biotopstrukturen erhalten bleiben, wird das Risiko erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c (1) UVPG weiter reduziert.

Da bei der allgemeinen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c (1) UVPG neben den Vermeidungs- auch die Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen sind, werden diese nachfolgend dokumentiert. Auch bei der Abwägung im Rahmen der Eingriffregelung sind die vorgesehenen Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Eingriffsminderung ist eine Eingriffsvermeidung in Teilfunktionen und als solche in der Rangfolge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung immer vor möglichen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) zu überprüfen. Viele Maßnahmen zur Eingriffsminderung haben als Grundsätze oder Ziele bereits Eingang in die Regionalplanung gefunden und wurden bei der Flächennutzungsplanung berücksichtigt (s. auch Kap. 2). Grundsätzlich sollte eine Bebauung unter Berücksichtigung der in Abbildung 4- 3 zusammengestellten Minderungsmaßnahmen erfolgen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen folgender Naturhaushaltsfunktionen und Landschaftsbildparameter	Minderungsmaßnahmen, die in den Festsetzungen formuliert werden können
Topographische Gegebenheiten	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von landschaftsuntypischen Verformungen der Bodenoberfläche
Bodenpotential Funktionsfähigkeit des Bodens Schutz des belebten Oberbodens	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz durch geordneten und getrennten Aushub • Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Vermeidung von Bodenabtransport
Klimatisches Potential Funktionsfähigkeit des Kleinklimas Erhalt des bodennahen Luftaustauschs	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Verbesserung der bodennahen Temperatur-, Strahlungs- und Feuchteverhältnisse durch Fassadenbegrünung • Erhalt von Durchlüftungsbahnen
Wasserpotential Grundwasserneubildung	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von nicht unbedingt notwendigen Flächenversiegelungen • Weitestgehende Durchlässigkeit benötigter Plätze und Wege
Biotisches Potential Erhalt wertvoller Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Inanspruchnahme erhaltenswerter Biotopflächen; • Einhalten von Abstandsflächen zu sensiblen Biotopflächen,
Naturnähe	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von landschaftsuntypischen Verformungen der Bodenoberfläche • Entwicklung am Bestand statt Zersiedelung • Fassadenbegrünung • Baudichte, Bauhöhe, Baustil anpassen
Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Monotonie der Baukörper • Gliederung vorhandener großflächiger Strukturen • Baustil, Baustoffe • Vermeidung von landschaftsuntypischen Verformungen der Bodenoberfläche
Eigenart	<ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von landschaftsuntypischen Verformungen der Bodenoberfläche • Baustil, Baustoffe • Minderung von Fernwirkungen durch überdimensionierte Baukörper.

Abb. 4 - 4

Grundsätze der Eingriffsminderung

Im vorliegenden Fall dienen die folgenden Festsetzungen der Minderung von Beeinträchtigungen einzelner Schutzgüter bzw. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts:

Minderung der Flächeninanspruchnahme

Durch die Gebietseinteilung und die GRZ wird das zulässige Maß für die Flächeninanspruchnahme im bebaubaren Bereich festgelegt. Die gemäß BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 ist in Gewerbegebieten aufgrund der Art der Nutzung erforderlich. Die Folgen der Flächenverluste für die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, das Lokalklima und das Landschaftsbild können nur durch die nicht Bebaubarkeit festgesetzter Grünflächen und deren Aufwertung vermindert werden.

Gesamt-Fläche	Grün-flächen	Straßenraum		Baugrund-stücke	GRZ	max. zulässig bebaubare Fläche	unbebaute Fläche der Bebaubaren Grundstücke
		Erhalt Flurweg	Planung				
72 970 m ²	21 868 m ²	1 363 m ²	5 112 m ²	44 627 m ²	0,8	35 702 m ²	8 925 m ²
100%	30%	2%	7%			49%	12%

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die GRZ von 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

Minderung der Auswirkungen von Bauwerkshöhen

Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO) auf max. 2 Vollgeschosse. Begrenzung der Höhe (§§ 16 und 18 BauNVO) auf max. 12 m bezogen auf die Straßenmitte. Die Festsetzungen mindern die Auffälligkeit der Bauwerke, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird. Sie mindern auch die Hinderniswirkung für Luftaustauschprozesse.

Minderung der Auswirkungen von Bauwerken und Anlagen

Durch die Festsetzung von Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausführungsvorgaben für das gesamte Bebauungsplangebiet oder für Teilflächen davon sowie für bauliche Anlagen oder Teile davon werden Beeinträchtigungen gemindert. Durch die folgenden Minderungsmaßnahmen werden die Folgen der Versiegelung für die Regenwasserversickerung bzw. die Abflussverlangsamung bei Starkregen reduziert, Bauwerke und Verkehrsflächen werden in das Landschaftsbild eingebunden und die Folgen für das Lokalklima werden vermindert:

Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Fassadengestaltung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 4, 5 und 88 LBauO)

Begrünung und Ausführung von Einfriedungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 4, 5, 12 und 88 LBauO)

Versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Stellplatzbegrünung

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 2, 4, 10(4), 48 und 88 LBauO)

Minderung der Auswirkungen auf verbleibende Vegetationsflächen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Generell sind bei der Baustelleneinrichtung die entsprechenden DIN-Normen (DIN 18920 und RAS) zum Schutz von Bäumen und Gehölzen einzuhalten.

Generell genießen im Geltungsbereich alle standortheimischen Gehölze sowie standortheimischen Bäume, die einen Stammdurchmesser (gemessen in 1,00 m Höhe) von mehr als 20 cm aufweisen Bestandsschutz, sofern sie nicht in einem Baufenster stehen, was aber nicht der Fall ist. Sie sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang analog zu ersetzen.

Bodenschutz

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Beim anfallenden Erdaushub ist der Oberboden im Baugebiet geordnet abzutragen, zu lagern und weiter zu verwenden. Er darf weder versiegelt noch mit Unterboden abgedeckt werden. Bauwerke, durch die Bodenfläche verloren geht, sollen nach Möglichkeit begrünte Dachflächen erhalten, um zumindest teilweise neue Bodenfunktionen zu schaffen. Befestigte Flächen, durch die Bodenfläche verloren geht, sollen gering gehalten werden bzw. als versickerungsfähige und begrünbare Flächen Bodenfunktionen erhalten. Alle anderen Bodenflächen werden im Zuge des Vorhabens gegenüber dem jetzigen Zustand (Ackerland) durch Begrünung aufgewertet.

Wasserhaushalt

(gemäß § 2 (2) LWG)

Soweit dies mit vertretbarem Aufwand machbar ist, sollen Schmutzwasser und nicht verschmutztes Oberflächenwasser getrennt abgeleitet werden, um das nicht verschmutzte Oberflächenwasser dort, wo es anfällt, verwerten zu können (Brauchwassernutzung) oder versickern zu lassen. Bestehen diese Möglichkeiten nicht, ist es –soweit der Aufwand vertretbar ist- mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abzuleiten.

Um die Auflagen des Gesetzgebers zu erfüllen wurden ein Niederschlagwasserbewirtschaftungskonzept und ein Bodengutachten beauftragt. Mit dem ausgearbeiteten „modifizierten Trennsystem“ ist es möglich, alles im Gebiet auftretende Oberflächenwasser vor Ort versickern zu lassen. Damit wird das Wasser wie zuvor über den belebten Bodenkörper dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung entscheidet die Fachbehörde, welche Flächen an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden müssen.

4.4 Allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall

Wenn wie im vorliegenden Fall eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG erforderlich ist, entscheidet der Träger der Bauleitplanung darüber, ob trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine UVP durchzuführen ist.

Da durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht auch keine Pflicht zur UVP.

Der Begriff der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3c (1) UVPG ist im Gesetz selbst nicht näher erläutert. Im vorliegenden Fall bleiben zwar unvermeidbare Beeinträchtigungen, aber eine UVP zur Beurteilung, ob das Vorhaben aufgrund dieser verbleibenden Beeinträchtigungen gemäß § 12 UVPG im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge unzulässig sein könnte, ist nicht erforderlich. Bei Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine Nicht-Zulässigkeit im Sinne des § 12 UVPG aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der Qualität bzw. Dimension des Vorhabens andererseits nicht begründbar. Dies umso weniger, wenn man die bereits bekannten bzw. festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, wie es § 12 UVPG vorsieht.

4.5 Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbarere Beeinträchtigungen

Ebenso wie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die sich § 3c (1) UVPG bezieht, sind auch die Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich und Ersatz) auf die sich eine mögliche Beurteilung gemäß § 12 UVPG bezieht, im Naturschutzrecht und im Baurecht geregelt (Eingriffsregelung). Wenn nach den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung noch unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbleiben und dennoch andere Belange nach Abwägung durch den Träger der Bauleitplanung gegenüber dem Naturschutz Vorrang haben, müssen geeignete Maßnahmen für die ökologisch-funktionale Kompensation durchgeführt werden (Ausgleich und Ersatz).

Grundlage für die Beurteilung des verbleibenden Eingriffs und seiner Kompensation sind Art und Maß der trotz Minderungsmaßnahmen (s. Kapitel 4.3) verbleibenden baulichen Nutzung. Eine auf Messungen beruhende Quantifizierung der Eingriffsschwere ist nicht möglich. Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. des UVPG gibt es nach den bestehenden Gesetzen keine verbindliche Regelung. Ausgehend von

den jeweils betroffenen Flächendimensionen und Flächenqualitäten erfolgt eine argumentative Differenzierung der Eingriffsschwere.

Für verbleibende, unvermeidbare Beeinträchtigungen wird nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ein vollständiger Ausgleich der erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes gefordert. Nach dem Gesetz ist ein Eingriff als ausgeglichen anzusehen, wenn nach einer bestimmten Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleiben. Nach naturwissenschaftlich - ökologischer Auffassung ist ein Ausgleich in der Regel nicht möglich (KAULE & SCHOBER; 1985 u. BMELF Heft 314).

Sind bei einem Bauvorhaben nach juristischer Definition nicht oder nicht vollständig ausgleichbare Beeinträchtigungen zu erwarten, wird aber dennoch nach Abwägung der Vorrangigkeitsbelange gemäß § 1 BauGB das Vorhaben und damit der Eingriff gebilligt, sind nach § 19 BNatSchG Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Durch diese Rangfolge sind Ersatzmaßnahmen primär juristisch definiert. Es sind Maßnahmen, die zur Kompensation eines nicht ausgleichbaren aber nach Abwägung dennoch genehmigten Eingriffs durchgeführt werden. Die Länder sind ermächtigt, weitergehende Vorschriften zur genaueren Definition von Ersatzmaßnahmen zu erlassen. Die Definition in § 5 (3) LPflG besagt, dass Ersatzmaßnahmen geeignet sein müssen, die gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten.

Der durch eine Siedlungserweiterung verursachte und in seiner Gesamtheit zu beurteilende Gesamteingriff ist nicht vollständig ausgleichbar (insb. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, des Landschaftsbildes und des Grundwasserhaushalts). Lediglich der Rückbau einer benachbarten Siedlungsfläche wäre geeignet, zumindest im juristischen Sinne den Gesamteingriff auszugleichen. Demzufolge sind, wenn nach Abwägung der Vorrangigkeit der nicht vollständig ausgleichbare Gesamteingriff gebilligt wird, alle zur Kompensation vorgeschlagenen Maßnahmen in der Rangfolge juristisch als Ersatzmaßnahmen definiert.

Differenziert man den Gesamteingriff, so ist zumindest in Teilbereichen (beispielsweise bei wenig sensiblen Biotop- oder Bodentypen) ein Ausgleich im juristischen Sinne möglich. Besteht die Möglichkeit einer Entsiegelung an anderer Stelle bedeutet auch dies zumindest einen teilweisen Ausgleich.

Aufgrund dieser Begriffsunbestimmtheit wird bei den vorgesehenen Maßnahmen im einzelnen nicht mehr zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unterschieden (vgl. auch ADAM et al.; 1986; HABER et al.; 1993). Zweckorientiert wird einheitlich von Kompensationsmaßnahmen gesprochen, durch die im naturwissenschaftlich - ökologischen Sinn die machbare optimale Kompensation der Eingriffs-

folgen im ökologisch-funktionalen und räumlichen Zusammenhang angestrebt wird.

Die Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) hat 1996 Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung erarbeiten lassen. Unter Wahrung fachlicher Mindestansprüche stand die Praktikabilität bzw. die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes im Vordergrund. Hieraus folgt, dass für bislang nicht exakt definierbare Beurteilungskriterien Konventionsvorschläge erarbeitet wurden. 1998 wurden diese Vorschläge weitestgehend auch in die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des LfUG übernommen.

Konventionsvorschläge der LANA und der HVE

1. Zur Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsermittlung (s. auch Pkt. 1.3.1 MUG 1024-88522) und da eine (vorläufige) Entscheidung über die Beurteilungstiefe in einem frühen Stadium der Eingriffsbeurteilung getroffen werden muss, wird seitens der LANA vorgeschlagen, aufgrund einfacher Parameter zu entscheiden, ob Funktionsausprägungen (bzw. Potentiale der HVE) von allgemeiner oder besonderer Bedeutung (im Sinne der Schutzbedürftigkeit der HVE) betroffen sind. Werden voraussichtlich nur Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung betroffen, kann die Beurteilung auf der Basis der Biotope erfolgen. Sofern im Zuge der Bearbeitung neue Sachverhalte auftauchen, ist eine erneute Prüfung notwendig.
2. Beeinträchtigungen von Funktionen von besonderer Bedeutung werden bei Berücksichtigung der verbindlichen und empfohlenen Tabuflächen (landschaftspflegerische Zielvorstellung des FNP/LP) weitgehend vermieden. Gelingt dies im Einzelfall nicht, sind problemangemessene vertiefende Untersuchungen notwendig und differenziertere (schutzgutbezogene) Kompensationsmaßnahmen erforderlich.
3. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von Funktionen von allgemeiner Bedeutung reicht eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus. Durch geeignete Biotopneuanlagen ist eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich.
4. In der Abwägung nach § 1 BauGB sind generell als erhebliche Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht zu berücksichtigen:
 - Beeinträchtigungen von Schutzgebieten (Schutzzweck)
 - Beeinträchtigungen von (Flächen-)Funktionen mit besonderer Bedeutung
 - Beeinträchtigungen von nicht ausgleichbaren Biotopen

- Maßnahmen, die den landschaftspflegerischen Zielvorstellungen bzw. Entwicklungskonzepten zum Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum zuwiderlaufen
6. In der Abwägung nach § 1 BauGB sind als nachhaltige Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, bei denen auch nach 5 Jahren nicht wieder der ökologisch-funktionale Ursprungszustand erreicht werden kann.
 7. Ein Ausgleich von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nur dann gegeben, wenn im ökologisch-funktionalen Zusammenhang gleichartige Biotopflächen angelegt werden können und sich spätestens nach 25 Jahren wieder alle Vor-Eingriffs-Funktionen (Qualitäten) gleichwertig eingestellt haben. Ist dies nicht erreichbar, ist eine weitestgehende Kompensation durch Ersatzmaßnahmen zum Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum anzustreben.
 8. Bodenversiegelung kann nur durch Entsiegelung kompensiert werden. Ist dies nicht möglich, sollten im Hinblick auf die vom Verursacher eingesparten Entsiegelungskosten Biotope angelegt werden, die der Bodenregeneration, der Bodenruhe und der Bodenbildung dienen.

Kompensationsziel

Ziel ist es, im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und soweit ökologisch sinnvoll bzw. praktikabel, möglichst gleichartige und gleichwertige Biotopflächen im ökologisch-funktionalen Raumzusammenhang zu schaffen (Ausgleich vor Ersatz). Zur Verwirklichung des Kompensationsziels wird auf die Anregungen und Konventionsvorschläge der LANA zurückgegriffen.

Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen,

- ob und inwieweit sich durch die festgesetzten Minderungsmaßnahmen die Eingriffsfläche als Bemessungsrundlage für die Kompensationsmaßnahmen verringert,
- ob bzw. welche Beeinträchtigungen tatsächlich zu kompensieren sind (i.d.R. zumindest der Bodenverbrauch) und
- wie viel bzw. welche Qualität an Kompensationsmaßnahmenfläche im/am Baugebiet selbst (noch) zur Verfügung steht bzw. außerhalb hinzugekommen werden muss.

Maßnahmenort

Vorrangig und soweit möglich sollen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen, die auch nach den erforderlichen Minderungsmaßnahmen verbleiben, im Baugebiet selbst kompensiert werden (Grundstücksflächen und sonstiger Gel-

tungsbereich). Bei mangelnden Kompensationsmöglichkeiten im Baugebiet selbst bzw. wenn es ökologisch-funktional sinnvoller ist, sollen auch die Kompensationsmöglichkeiten ohne räumlichen Bezug zum Eingriff (§ 200a BauGB), die in den landschaftspflegerischen Entwicklungszielen formuliert sind, genutzt werden (§ 17 (4) Nr. 2 LPfG; Pkt. 3.2.5 Mu 10214 - 88522). Nach § 135a-c BauGB kann die Gemeinde die Planung und Durchführung von externen Maßnahmen vertraglich mit den Bauwilligen vereinbaren. Die Umlegung der Kosten kann anhand der Mustersatzung der Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände konkretisiert werden.

Maßnahmenumfang

Zur Vermeidung möglicherweise weitreichender (komplexer) Eingriffsfolgen und Wechselwirkungen sollen sensible Bereiche und/oder großflächige Biotopkomplexe bereits bei der Standortentscheidung (im Flächennutzungsplanverfahren) als Tabuflächen für die Siedlungsentwicklung ausgeschieden werden.

Sind wie im vorliegenden Fall keine sensiblen Bereiche betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen zunächst nur die tatsächliche Eingriffsfläche heranzuziehen (LANA Pkt. 4.3.1.1; S. 89). Vor dem eigentlichen Bauantrag kann zur Flächenermittlung nur die zu erwartende Eingriffsfläche aufgrund der im Bebauungsplan maximal zulässigen überbaubaren Fläche der Baugrundstücke herangezogen werden (gemäß § 19 Baunutzungsverordnung). Durch den Bauantrag sind die Annahmen in so weit zu konkretisieren als die tatsächliche Eingriffsfläche ermittelbar ist. Bei den restlichen Flächen (Differenz Brutto-Nettobaufläche) ist zu prüfen in welchem Umfang durch Erschließung, Versorgung und sonstige Nebenanlagen ebenfalls Eingriffsflächen zu berücksichtigen sind.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmenfläche ist bei (Gewerbe-)Bauflächen zunächst die Bruttobaufläche. Mehr Fläche ist dann erforderlich, wenn ansonsten die ökologisch-funktionale Wertsteigerung auf der/den Kompensationsmaßnahmenfläche(n) den Wertverlust durch den Eingriff nicht ausgleicht. Umgekehrt kann auch weniger Fläche benötigt werden, wenn die ökologisch-funktionale Wertsteigerung auf der/den Kompensationsmaßnahmenfläche(n) den Wertverlust durch den Eingriff übersteigt und/oder die nicht bebaubaren Flächen im Baugebiet nicht als Eingriffsflächen zu werten sind (ökologisch-funktional keine erhebliche Beeinträchtigung). Auch geeignete Minderungsmaßnahmen reduzieren den notwendigen Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf.

Maßnahmenqualität

Ist die Schaffung gleichartiger Biotoptypen nicht möglich oder nicht sinnvoll (wie beispielsweise die Neuanlage von Ackerflächen), so können auch andere naturraumtypische Biotoptypen angelegt werden, sofern sie in ähnlicher Weise oder

besser die (ökologischen) Funktionen erfüllen können und zum Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum beitragen.

Da im Plangebiet „Rottgasse“ keine „Funktionen von besonderer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts“ mit speziellen Wechselwirkungen (LANA; s. Kap. 4) betroffen sind, ist die Neuanlage naturraumtypischer Biotoptypen geeignet und ausreichend zur Kompensation, da hierdurch die Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt in allen Belangen gesteigert wird (als Lebensraum von Pflanzen und Tieren, zum Bodenschutz, für den Wasserhaushalt, für das Lokalklima und für das Landschaftsbild). Es besteht keine Notwendigkeit spezielle Biotope als Ersatz anlegen zu müssen.

Nur beim Verlust bestimmter Biotoptypen mit langer Entwicklungsdauer und/oder besonderen Standortansprüchen ist die geforderte Kompensation in einem angemessenem Zeitrahmen kaum zu leisten, wenn sie nicht sogar unrealistisch ist (keine Wiederherstellbarkeit). Nur dann ist dieser Kompensationsmangel durch eine Vergrößerung der zu kompensierenden Eingriffsfläche auszugleichen. Da die Flächenbereitstellung aber ohnehin problematisch ist, wurde von der LANA vorgeschlagen, eine „time-lag-Abgabe“ einzuführen und die Gelder zur Durchführung notwendiger über die Herstellungspflege hinausgehende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu nutzen. Im vorliegenden Fall sind aber keine derart sensiblen Biotoptypen betroffen.

Kompensationsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Minderungsmaßnahmen im Bebauungsplan werden die folgenden Kompensationsmaßnahmen vorgeschrieben:

1. Dachbegrünung: Mindestens 30% aller Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 5° sind zu begrünen. Ziel ist es, 30% der nach GRZ zulässig bebaubaren Fläche des ehemaligen Ackergrundstücks auf diese Weise zu begrünen. Wird diese Dachbegrünung nicht umgesetzt, sind entweder im gleichen Umfang zusätzlich zu den Minderungsmaßnahmen versickerungsfähige Flächen herzustellen oder sind im Verhältnis 1:0,5 weitere Flächen für die Mindestbegrünung des Grundstücks zur Verfügung zu stellen.
2. Mindestbegrünung der unbebauten Flächen der bebaubaren Privatgrundstücke (Pflanzbindungen): Dort wo die ehemaligen Ackerflächen nicht bebaut oder befestigt werden, sind sie durch Bepflanzen aufzuwerten.
3. Eingrünung des gesamten Baugebietes durch eine Gehölzhecke mit Überhäitern (Pflanzbindungen): Am Randes des Gebietes sollen die ehemaligen Ackerflächen durch Bepflanzen aufgewertet werden. Durch die Anlage von Ge-

hölzhecken wird das gesamte Baugebiet eingegrünt und in die Landschaft eingepasst.

4. Anlage von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Pflanzbindungen): Auch im Straßenraum sollen die ehemaligen Ackerflächen durch die Anlage von Baumreihen entlang der Entwässerungsmulden aufgewertet werden. Die Baumreihen dienen auch der Durchgrünung des Gebietes und Verbessern das Kleinklima.
5. Vorbehaltlich der im Einzelfall erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung werden im Zuge des modifizierten Trennsystems Versickerungsmulden als Feuchtbiotope angelegt. Neben der Grundwasserneubildung dienen sie auch als Regenrückhalteanlagen und somit dem Hochwasserschutz. Die Ausführung richtet sich nach den Erfordernissen des Untergrundes.
6. Da die neu angelegte Obstbaumwiese in unmittelbarer Nachbarschaft des geplanten Gewerbegebietes zwar als Fläche nicht beeinträchtigt wird aber ihre Trittstein- und Vernetzungsfunktion teilweise einbüßt, wird an funktional geeigneter Stelle eine neue Obstbaumwiese in der Flur angelegt, um die Funktion im Naturraum zu übernehmen.
7. Die Grabenböschungen der Entwässerungsgräben im Plangebiet werden soweit es die Unterhaltungspflege der Gräben nicht beeinträchtigt naturnah umgestaltet und mit den davor liegenden Biotopneuanlagen verzahnt.

Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen muß spätestens mit Abschluß der den Eingriff verursachenden Bauabschnitte abgeschlossen sein. Wenn möglich sollten sie bereits vorher abgeschlossen sein.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung sind die der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu Grunde liegenden Eingriffsflächen zu konkretisieren bzw. zu aktualisieren und dem Antrag beizufügen.

4.6 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im vorliegenden Fall bleiben trotz Vermeidung und Minderung unvermeidbare Beeinträchtigungen, aber eine Nicht-Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge im Sinne des § 12 UVPG ist nicht begründbar. Erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen sind aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der Qualität bzw. Dimension des Vorhabens andererseits nicht zu erwarten. Dies umso weniger, wenn man die nach Naturschutzrecht geforderten und festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, wie es § 12 UVPG vorsieht.

Für die Beurteilung / Bilanzierung des bei einer geplanten Bebauung zu erwartenden Eingriffs aber auch zur Beurteilung der Effizienz der zu seiner Kompensation vorgeschlagenen Maßnahmen hat die LANA (Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) zur bundesweiten Vereinheitlichung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur einheitlichen Beurteilung der komplexen ökologischen Zusammenhänge Konventionsvorschläge gemacht, die in Rheinland-Pfalz 1998 weitestgehend in die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des LfUG übernommen wurden. Unter Berücksichtigung dieser Hinweise ist das Vorhaben wie folgt zu beurteilen.

Da keine Funktionsausprägungen (bzw. Potentiale der HVE) von besonderer Bedeutung (im Sinne der Schutzbedürftigkeit der HVE) für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt werden, sind weder vertiefende Untersuchungen noch differenziertere (schutzgutbezogene) Kompensationsmaßnahmen zwingend erforderlich. Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen von Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung reicht eine schutzgutübergreifende Beurteilung mittels Biotoptypen aus (s. Bestandsplan Abb. 4-3). Durch geeignete Biotopneuanlagen ist eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich.

Es sind keine grundsätzlich als erheblich einzustufende Beeinträchtigungen zu erwarten (kein Schutzgebiet, kein Widerspruch zum Landschaftsplan).

In der Abwägung nach § 1 BauGB sind als nachhaltige Beeinträchtigungen mit entsprechender Kompensationspflicht die Beeinträchtigungen zu berücksichtigen, bei denen auch nach 5 Jahren nicht wieder der ökologisch-funktionale Ursprungszustand erreicht werden kann.

Ein Ausgleich von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen ist nur dann gegeben, wenn im ökologisch-funktionalen Zusammenhang gleichartige Biotopflächen angelegt werden können und sich spätestens nach 25 Jahren wieder alle Vor-Eingriffs-Funktionen (Qualitäten) gleichwertig eingestellt haben. Ist dies nicht erreichbar, ist eine weitestgehende Kompensation durch Ersatzmaßnahmen zum

Erhalt der Gesamtleistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes im Planungsraum anzustreben.

Ein numerisches Meßverfahren für alle ökologischen Qualitäten vorher (Ist-Zustand) und nachher (Planung) gibt es nicht. Nur einige wenige Einzelparameter sind meßbar und noch weniger sind es die hierdurch verursachten Wechselwirkungen. Die Beurteilung / Bilanzierung muß fachlich argumentativ erfolgen.

Gemäß den Vorschlägen der LANA reicht es bei Flächen von „allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes“ aus, eine Beurteilung des Gebietes anhand der vorgefundenen Biotop- und Nutzungstypen vorzunehmen (s. Abb. 4-3). Deren Funktion und Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild kann erläutert werden. Die (tier-)ökologische Wertigkeit bzw. die ökologisch-funktionale Bedeutung der einzelnen Biotoptypen erfolgt argumentativ differenzierend nach heutigem Stand der Wissenschaft (u.a. gemäß LPflG, Rote Liste der Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland; 1994). Hauptkriterien sind:

- * die (tier-)ökologische Wertigkeit
 - aufgrund Seltenheit und Verbreitung
 - aufgrund Empfindlichkeit und Regenerierfähigkeit bzw. Wiederherstellbarkeit
 - aufgrund tierökologischer und pflanzensoziologischer Bedeutung
- * ökologisch-funktionale Bedeutung im bzw. für den Planungsraum

Bei der Beurteilung sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:

- * Bei der Bestandssituation wird vom Zustand im Frühjahr 2001 ausgegangen.
- * Als Kompensationsmaßnahme wird die Herstellung verschiedener Biotoptypen angeregt.

Folgende Nutzungs- und Biotoptypen wurden im Plangebiet angetroffen (s. Bestandsplan; Abb. 4-3):

1. Ackerflächen

Über 90% der Flächen im künftigen Baugebiet sind Ackerflächen.
Auch bei den benachbarten Flächen dominieren die Ackerflächen.

2. Grünland

Nur 2 Parzellen im Plangebiet werden als Grünland genutzt.
Im Osten entlang der K 24 befindet sich eine Parzelle intensives Wirtschaftsgrünland. Im Westen wurde eine Obstbaumwiese (Glatthaferwiese) vor rund 10 Jahren auf dem ehemaligen Ackerstandort neu angelegt.

3. Sukzessionsgebüsche wechselfeuchter bis trockener Standorte

Auf den Grabenböschungen der Entwässerungsgräben haben sich vereinzelt Gebüsche entwickelt. I.d.R. sind es junge Weiden- und Holunderbüsche. Dazwischen auch mal Hasel, Weißdorn und Pappel.

4. Einzelbäume / Baumreihen

Im Süden wurden entlang des Entwässerungsgrabens vor Jahrzehnten Pappeln angepflanzt, die heute wesentlich zur Gliederung der Landschaft beitragen und zudem Bauwerke abschirmen können, gleichwohl aber nicht standortheimisch sind. In jüngerer Zeit wurden zwischen den Pappeln Eschen gesetzt, die beim Abgang der Pappeln diese funktional ersetzen.

Entlang der anderen beiden Gräben stehen bis auf eine Gruppe hoher Pappeln im Westen keine hohen Bäume.

5. Entwässerungsgräben

Entlang dieser künstlichen Gräben haben sich feuchte bis nasse Wiesengesellschaften mit kleineren Schilfbeständen etabliert. Die Gräben selbst und ihre Begleitvegetation zeigen deutliche Zeichen des Nährstoffeintrags (Eutrophierung durch Düngung der benachbarten Flächen).

(Tier-)Ökologische Wertigkeit des Bestands

Die Bedeutung für die einzelnen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild lässt sich wie folgt zusammenfassen.

Über 90% des Plangebietes sind Ackerflächen. Bei einer solchen Dominanz von Ackerflächen im Plangebiet aber auch in der Nachbarschaft ist die ökologische Empfindlichkeit bzw. die Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gering.

- Der landschaftsästhetische Wert der Ackerflächen ist gering zumal die Nachbarnutzungen den Wert eher noch mindern.
- Bei Tieren und Pflanzen sind allenfalls Arten des Agrarlebensraumes und Ubiquisten, die überall vorkommen, zu erwarten, für die weder regional noch lokal ein Mangel an vergleichbarem Lebensraum besteht. Nach ihrer Lage und aufgrund ihrer Dominanz in der Umgebung sind die Ackerflächen im Plangebiet auch nicht als Korridor oder Trittstein unabdingbar. Das heißt, die Flächen im Plangebiet sind auch für potentielle Gäste und Durchzügler nicht nur wenig attraktiv sondern es gibt auch ausreichend Alternativen. Aufgrund der Nachbarschaft zur K 24 und zur Firma Maurer und Schreiber aber auch aufgrund der Nähe zur Siedlungsfläche insgesamt sind bereits Belastungen vorhanden, so dass sensible Arten die Flächen nicht dauerhaft besiedeln.
- Ackerflächen spielen bei kleinklimatischen Prozessen nur eine untergeordnete Rolle. Vor allem verhindert aber die ebene Fläche, dass Luftbewegungen induziert werden können. Auch großräumig liegt das Plangebiet nicht in einem Kaltluftstrom oder in einer bedeutsamen Windschneise.

- Die Bewirtschaftung der Ackerflächen bedeutet, dass sowohl Düngemittel als auch Spritzmittel in das Grundwasser gelangen können. Die benachbarten Entwässerungsgräben zeigen deutliche Zeichen des Düngemiteleintrags. Die Entwässerung des Gebietes für die ackerbauliche Nutzung hat das Bodengefüge bzw. den Bodenwasserhaushalt zudem grundsätzlich verändert.
- Die Bewirtschaftung bedeutet auch, dass der Boden durch Maschineneinsatz verdichtet wird und durch ständige Umlagerungen keine natürliche Bodenentwicklung mehr stattfindet.

Eine einzige Wirtschaftswiesenparzelle liegt im Osten des Plangebietes.

- Der landschaftsästhetische Wert der ist gering zumal die Nachbarnutzungen den Wert eher noch mindern.
- Wirtschaftswiesen besitzen zwar eine höhere Qualität für Tiere und Pflanzen als Ackerflächen (u.a. dauerhafte Vegetationsdecke) im vorliegenden Fall handelt es sich aber um eine schmale straßenparallele Parzelle, die stark von der K 24 beeinflusst wird.
- Wiesenflächen sind zwar kaltluftproduzierende Flächen aber im vorliegenden Fall verhindert die ebene Fläche, dass Luftbewegungen induziert werden können. Auch großräumig liegt das Plangebiet nicht in einem Kaltluftstrom oder in einer bedeutsamen Windschneise.
- Die Bewirtschaftung der Wiesenfläche bedeutet, dass Düngemittel in das Grundwasser gelangen können. Die benachbarten Entwässerungsgräben zeigen deutliche Zeichen des Düngemiteleintrags.
- Die Bewirtschaftung bedeutet auch, dass der Boden durch Maschineneinsatz verdichtet wird.

Die neu angelegte Streuobstwiese besitzt zwar ein höheres ökologisches Potential als das umgebene Ackerland, ist jedoch nicht mit einer alten Streuobstwiese vergleichbar.

- Der landschaftsästhetische Wert ist noch gering, da die Bäume noch zu jung und klein sind und die Fläche kaum landschaftsbildprägend ist.
- Für Tiere und Pflanzen wird erst in 100 – 150 Jahren die Qualität einer Streuobstwiese erreicht sein. Vorausgesetzt es gelingt die Untersaat auf dem ehemaligen Ackerstandort auszuhagern. Auch wenn umgeben von Ackerland die sensibelsten Charakterarten ausbleiben werden, so kann dann auch diese Streuobstwiesen eine der artenreichsten Lebensgemeinschaften der Kulturlandschaft beherbergen. Aber auch wenn es sich um eine Neuanlage und eine kleine Fläche handelt, besitzt sie gerade weil sie von Ackerland umgeben ist eine gewisse Trittstein- bzw. Vernetzungsfunktion.
- Wiesenflächen sind zwar kaltluftproduzierende Flächen aber die ebene Fläche verhindert, dass die Kaltluft abfließt und eine Luftbewegungen induziert wird. Auch großräumig liegt das Plangebiet nicht in einem Kaltluftstrom oder in einer bedeutsamen Windschneise.
- Die Herausnahme aus der Bewirtschaftung bedeutet, dass auf dieser Fläche weder Düngemittel noch Spritzmittel in das Grundwasser gelangen können.
- Die Herausnahme aus der Bewirtschaftung bedeutet auch, dass der Boden zur Ruhe kommt und die Belastungen aus der vorangegangenen Nutzung abgebaut werden.

Die wenigen aufkommenden Gehölze im Plangebiet entwickeln sich ausschließlich auf den Grabenböschungen. Schon historisch markierten Hecken nicht bewirtschaftbare Geländeformen wie Böschungen und/oder Grundstücksgrenzen.

- Der landschaftsästhetische Wert ist jedoch gering, da die Heckenfragmente bzw. Einzelgebüsche zu klein sind.
- Auch als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere als Bienenweide, Brutstätte, Rückzugsort und Winterquartier sind sie zu kleinflächig bzw. fehlt die Vielfalt. Ökologisch-funktional sind Hecken zwar das Vernetzungs- und Gliederungselement im Offenland, aber es sind gewisse Mindestflächen erforderlich.
- Kleinklimatisch reduzieren Gebüsche zwar die Winderosion und wirken temperatenausgleichend, die Effekte sind jedoch sehr gering.
- Ohne ausreichend breiten Pflanzstreifen bzw. Pufferstreifen werden auch die Gebüschstandorte durch die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen geprägt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen bedeutet, dass sowohl Düngemittel als auch Spritzmittel im Wurzelbereich in das Grundwasser gelangen können. Die benachbarten Entwässerungsgräben zeigen deutliche Zeichen des Düngemiteleintrags.
- Die Bewirtschaftung hat auch zur Folge, dass die Gebüschstandorte im Zuge der Unterhaltung der Gräben ständig bearbeitet werden und nicht zur Ruhe kommen.

Die ebenso typischen wie nicht standortheimisch Hybridpappeln entlang der Entwässerungsgräben sind eine eher technische Anpflanzung. Auch wenn man bei den Nachpflanzungen heute wieder vermehrt Eschen und Erlen pflanzt, bleibt der technisch geprägte Standort.

- Der landschaftsästhetische Wert ist jedoch hoch, da die Bäume das einzig landschaftsbildprägende Naturelement der Umgebung sind.
- Für die Tierwelt sind sie zwar als Ansitzwarte und Brutplatz von Bedeutung aber ohne standortheimischen Unterwuchs und mehr Artenvielfalt bleibt die Bedeutung insgesamt gering.
- Kleinklimatisch reduzieren Baumreihen zwar die Winderosion und wirken temperatenausgleichend, die Effekte sind jedoch sehr gering.
- Ohne ausreichend breiten Pflanzstreifen bzw. Pufferstreifen werden die Baumstandorte durch die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen geprägt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen bedeutet, dass sowohl Düngemittel als auch Spritzmittel im Wurzelbereich in das Grundwasser gelangen können. Die benachbarten Entwässerungsgräben zeigen deutliche Zeichen des Düngemiteleintrags.
- Die Bewirtschaftung hat auch zur Folge, dass die Baumstandorte im Zuge der Unterhaltung der Gräben ständig bearbeitet werden und nicht zur Ruhe kommen.

Auf den Grabenböschungen haben sich Wiesengesellschaften mit kleineren Schilfbeständen etabliert.

- Der landschaftsästhetische Wert ist gering, da sie nicht landschaftsbildprägend wahrgenommen werden und die Gräben zudem naturfern angelegt sind.

- Als Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere fehlt die Artenvielfalt. Der Bewuchs zeigt deutliche Zeichen der Eutrophierung des Standorts.
- Wiesenflächen sind zwar kaltluftproduzierende Flächen aber innerhalb der Gräben sind sie kaum von Belang, da keine Luftbewegungen induziert wird. Auch großräumig liegt das Plangebiet nicht in einem Kaltluftstrom oder in einer bedeutsamen Windschneise.
- Ohne ausreichend breiten Pufferstreifen werden auch die Grabenböschungen durch die Bewirtschaftung der benachbarten Flächen geprägt. Die Bewirtschaftung der Ackerflächen bedeutet, dass sowohl Düngemittel als auch Spritzmittel den Boden des Standortes beeinflussen und die Artenzusammensetzung prägen.
- Die Bewirtschaftung der Nachbarflächen hat auch zur Folge, dass die Grabenböschungen im Zuge der Unterhaltung der Gräben ständig bearbeitet werden und nicht zur Ruhe kommen.

Die Gräben selbst sind künstlich und weitgehend naturfern zur Entwässerung der Landwirtschaftsflächen angelegt.

- Der landschaftsästhetische Wert ist gering, da sie nicht landschaftsbildprägend wahrgenommen werden und wenn doch dann eher negativ da naturfern.
- Dennoch sind die Gräben selbst lineare Feuchtbiotop. Feuchtbiotop, zumal offene, gehören zu den bedrohtesten Lebensräumen. Jahrhundertlang wurden entsprechende Standorte wie die Eckbachniederung entwässert, um sie landwirtschaftlich nutzen zu können. Geblieben sind die Entwässerungsgräben, die zwar durch Düngerverdriftung bzw. Einschwemmung stark überdüngt sind, dennoch aber letztes Rückzugsbiotop für viele -weniger sensible- Feuchtbiotopbewohner sind.
- Wasserflächen sind zwar kaltluftproduzierende Flächen aber innerhalb der Gräben sind sie kaum von Belang, da keine Luftbewegungen induziert wird. Auch großräumig liegt das Plangebiet nicht in einem Kaltluftstrom oder in einer bedeutsamen Windschneise.
- Die Bewirtschaftung der Nachbarflächen hat auch zur Folge, dass die Gräben im Zuge der Unterhaltung der Gräben ständig bearbeitet werden und nicht zur Ruhe kommen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gemäß Konventionsvorschlag der LANA werden nachfolgend zunächst die zum jetzigen Planungsstand vorhersehbaren Eingriffsflächen ermittelt (s. Abb. 4-2)

Flächenbilanz	
Funktion	Fläche
Plangebiet Bruttofläche	72.970 m ²
Erhalt und Integration Feldweg im Norden	1.363 m ²
Erhalt und Integration (mit Verbesserungsmaßnahmen) Junge Streuobstwiese	4.206 m ²
Erhalt und Integration (mit Verbesserungsmaßnahmen) Entwässerungsgräben im Süden 1.304m ² und Westen 477m ²	1.781 m ²
Integration (z.T. Verbesserungsmaßnahmen)	7.350 m²
Nettofläche / Baugrundstücke	44.627 m ²
bebaubare Fläche (GRZ 0,8)	35.702 m ²
<u>Eingriffsflächen</u> Bei max. zulässiger Bebauung	35.702 m ²
<u>zusätzliche Eingriffsflächen</u> Erschließungsstraße	5.112 m ²
<u>zusätzliche Eingriffsflächen</u> zulässige Befestigung von max. 50% der nicht bebaubaren Fläche der Baugrundstücke (8 925 m ²) abzüglich der dabei versickerungsfähig herzustellenden Flächen (mind. 50%)	2.231 m ²
Summe Eingriffsfläche	43.045 m²
<u>Keine Eingriffsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Mindestbegrünung von mind. 50% der nicht bebaubaren Fläche der Baugrundstücke.	4.462 m ²
<u>Keine Eingriffsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Öffentliches Grün Ackerland (+Feldwegabschnitte) zu Extensivwiese bzw. Hecken- und Baumpflanzung	7.003 m ²
<u>Keine Eingriffsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Öffentliches Grün Ackerland zu Feuchtbiotop / Versickerungsmulde	6 425 m ²
<u>Keine Eingriffsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Öffentliches Grün Ackerland zu Straßenraumbegrünung/Straßenmulden	2 054 m ²
<u>Ausgleichsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Dachbegrünung 30% der nach GRZ max. bebaubaren Fläche oder entsprechend mehr Fläche für die Mindestbegrünung	10 711 m ²
Summe interne Kompensationsflächen	26 655 m²
<u>Ausgleichsfläche</u> (interne Kompensation möglich) Öffentliches Grün Teilflächen junger Streuobstwiese auf ehemaligem Acker zu Feuchtbiotop / Versickerungsmulde	2 015 m ²

Abb. 4 - 5:

tatsächliche Eingriffsflächen

Die Tabelle 4-5 verdeutlicht, daß im Plangebiet nicht alle Flächen beansprucht werden. Von 72 970 m² sind nur rund 43 045 m² als Eingriffsfläche anzusehen. 26 655 m² der Ackerfläche sollen dagegen durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet werden, um zur Kompensation beizutragen. Wahlweise können 10 711 m² dieser 26 655 m² auch durch eine Dachbegrünung erreicht werden. Deutlich wird aber auch, dass die Summe der Eingriffsflächen größer ist als die zur Verfügung stehende Kompensationsmaßnahmenfläche. Da jedoch fast ausschließlich Ackerland beansprucht wird, ist es möglich, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Anlage höherwertiger Biototypen zu kompensieren, wenn die Aufwertung auf den zur Verfügung stehenden Flächen hoch genug ist. Die relative Wertigkeit der Biototypen im Vergleich zueinander berücksichtigt die nachfolgende Bilanzierung in Anlehnung an die Hessische Ausgleichsabgabenverordnung.

Bilanziert werden nur Flächen, die durch die Planung auch verändert werden							
Nr.	Typ Nr.	Biotop- / Nutzungstypen	Pkt./qm	Bestand		Planung	
				Fläche in qm	Punkte	Fläche in qm	Punkte
1	10.510	sehr stark - völlig versiegelte Fläche Erschließungsstraße (5.112qm) und max. 25% der nicht bebaubaren Fläche der Baugrundstücke (2.231qm)	3	0	0	7.343	22.029
2	10.540	Wasserdruchlässige Stell- und Lagerplätze. 25% der nicht bebaubaren Fläche der Baugrundstücke	7	0	0	2.231	15.617
4	11.211	priv. Grün Mindestbegrünung (Vor-)Gärten (neu)	14	0	0	4.462	62.468
5	10.710	Bauwerke gemäß GRZ <u>ohne Dachbegrünung (70%)</u> überbaute Fläche	3	0	0	24.991	74.973
6	10.710	Bauwerke gemäß GRZ <u>mit Dachbegrünung (30%)</u> überbaute Fläche	19	0	0	10.711	203.509
7	6.930	öffentl. Grün Ortsrandeingrünung, naurnahe Grünlandeinsaat	21	0	0	6.138	128.898
8	11.221	öffentl. Grün gärtnerisch gepflegte Anlagen im Straßenraum 14 Pkt/qm mit Baumreihe 24 Pkt/qm	24	0	0	2.054	49.296
9	6.930	öffentl. Grün, Ortsrandeingrünung Hecken-/Gebüschpflanzung	27	0	0	1.265	34.155
10	5.342	öffentl. Grün temp. künstl. Stillgewässer, ca. 1/3 der Versickerungsmulden	27	0	0	2.142	57.834
11	5.410	öffentl. Grün Schilfröhrichte neu ca. 2/3 der Versickerungsflächen	53	0	0	4.283	226.999
12	6.910	Wirtschaftsgrün intensiv	21	3.000	63.000	0	0
13	11.191	Acker, intensiv genutzt	13	61.451	798.863	0	0
14	10.530	Schotter, Kies und Sandwege Flurweg Bestand	6	1.169	7.014	0	0
Gebietsinterne Bilanz				65.620	868.877	65.620	875.778
Interne Kompensation				875.778 – 868.877 = 6.901 zu 100% kompensiert			
Externe Ausgleichsfläche		Aufgrund der indirekten Beeinträchtigungen der angrenzenden jungen Streuobstwiese wird in der Gemarkung auf dem FISTk. 4266/13 oder einer anderen Fläche im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde eine neue Streuobstwiese angelegt, wobei der Erhalt der jetzigen eine geringere Größe zulässt.					

Abb. 4 - 6: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Biotopwertigkeiten

Die Bilanz in Abbildung 4-6 belegt, dass mit den zur Verfügung stehenden Flächen und den vorgeschlagenen Maßnahmen und aufgrund der geringen Biotopwertigkeit der beanspruchten Ackerflächen möglich ist eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit zu erreichen, die den ökologischen Wertausgleich zu knapp über 100% ermöglicht.

Dies ist nur möglich, da fast ausschließlich Ackerland beansprucht wird und die vorhandenen ökologischen Qualitäten im Plangebiet bezogen auf alle Schutzgüter nur gering sind.

Landschaftsbild

Die für das Landschaftsbild zu erwartenden Beeinträchtigungen sind gering bzw. unerheblich, wenn alle Minderungsmaßnahmen zur Ein- und Begrünung des Gebietes und der Gebäude umgesetzt werden. Da zudem zusätzliche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt werden, ist eine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo nicht gegeben.

Klima/Luft

Die für Klima/Luft zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind gering bzw. unerheblich, da keine klimaaktiven Flächen von Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts beansprucht werden und die Minderungsmaßnahmen zur Ein- und Begrünung des Gebietes und der Gebäude sowie die zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen eine Verschlechterung gegenüber dem Status Quo verhindern.

Tiere/Pflanzen

Die Biotopflächen, die noch am ehesten eine Bedeutung für Tiere und Pflanzen haben können bleiben erhalten und werden sogar in ihrer Qualität als Lebensraum verbessert. Der wesentliche Eingriff reduziert sich auf die Inanspruchnahme von Ackerland und von einer Parzelle Wirtschaftsgrünland entlang der K 24. Hier wird anhand der Tabelle 4-6 aufgezeigt, dass die zu schaffenden neuen Biotopflächen eine höhere Wertigkeit besitzen als die vorherigen Ackerflächen. Sie bieten einer größeren Zahl von Tieren und Pflanzen einen Lebensraum als die Ackerflächen. Darüber hinaus wirken sich die Neuanlagen auch positiv auf die benachbarten Biotopflächen aus.

Lediglich die Trittstein- und Vernetzungsfunktion der mit dieser Intention angelegten und finanzierten Streuobstwiese kann so nicht erhalten werden, da sie nun nicht mehr isoliert in der Flur bzw. im Ackerland liegt. Diese Funktion kann nur eine Ersatzpflanzung an anderer vergleichbarer Stelle in der Flur übernehmen. Dies ist vorgesehen.

Wasserhaushalt

Das Vorhaben greift in den Wasserhaushalt ein, da anfallendes Niederschlagswasser nicht wie bisher versickern kann. Da jedoch vorgesehen ist, alles anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser zu sammeln und an der Peripherie versickern zu lassen, wird es wie bisher über den belebten Oberboden dem gleichen Grundwasserleiter zugeführt. Anders als die bisherigen Ackerflächen werden die Versickerungsmulden dauerhaft begrünt und nicht gedüngt, so dass trotz Konzentrierung der Versickerung keine Verschlechterung der Filterfunktion zu erwarten ist.

Boden

Der Verlust freier Bodenfläche ist nicht ausgleichbar. Daher ist auch hier von Bedeutung, dass alle sensibleren Biototypen und Bodenstandorte unberührt bleiben (neu angelegte Streuobstwiese, Gräben mit Begleitgrün) und in ihrer Funktion verbessert werden.

Zumindest die Funktion des Bodens im Wasserkreislauf kann durch das vorgesehene modifizierte Trennsystem ebenfalls erhalten bleiben.

Seine Funktion als Vegetationsstandort und Lebensraum kann bei Bebauung nur dann durch eine entsprechende Dachbegrünung kompensiert werden, wenn wie im vorliegenden Fall überwiegend Ackerland beansprucht wird und gleichzeitig die Wasserhalte- und Filterfunktion durch ein Trennsystem und Versickerungsflächen erhalten bleibt.

Da höherwertige Biotope auch dem Schutzgut Boden zu Gute kommen, können die geplanten neuen Pflanzflächen auf ehemaligen Ackerstandorten ebenfalls zur Kompensation beitragen.

Der verbleibende Verlust freier und verfügbarer Bodenfläche ist nur durch Rückbau und Entsiegelung kompensierbar. Dies ist im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen.

Die vorangegangenen Erläuterungen sind in den nachfolgenden Abbildungen 4-7, 4-8 und 4-9 nochmals zusammengefasst.

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Grünordnungsplan: "Rottgasse" Geltungsbereich: 72 970 m ² Eingriffsfläche Summe 42 717 m ² (s. Tabelle 4-5)				
Betroffene Schutzgüter, Funktionen und Werte		Beeinträchtigungen	Vermeidung / Minderung	Kompensation
Schutzgut	-Typ, Ausprägung, -Wertstufe nach nieders. Tabellen			
Arten u. Lebensgemeinschaften		Teilweise Bebauung Überwiegend aber Extensivierung Gehölzpflanzung zur Ortsrandeingrünung		
Betroffener Biotoptyp (s. Abb.4-3)	Wirtschaftswiese mittlerer Standorte, intensiv vorbelastet durch Straße (K 24) Wertstufe 2	In der Summe keine Beeinträchtigung, da dem geringfügigem Flächenverlust eine im Vergleich zum Status Quo wesentlich verbesserte Ausprägung gegenübersteht.	Die Flächeninanspruchnahme dieser Fläche wurde zwar reduziert, um Flächen für eine Ortsrandeingrünung und als Grünkorridor zu erhalten.	Ökologisch-funktionale Kompensation des geringfügigen Flächenverlustes durch künftig extensive (Pflege-)Nutzung und Kombination mit Gehölzpflanzung. D.h. Pflanzbindungen zur Schaffung von Biotoptypen, die (tier-)ökologisch wertvoller sind als die bisherige Wirtschaftswiese
Betroffener Biotoptyp (s. Abb.4-3)	Ca. 61 000qm Ackerland Wertstufe 2	Ca. 43 000qm für Bebauung, Stellfläche, Erschließung Totalverlust als Lebensraum	Die Flächeninanspruchnahme bleibt auf rund 68% begrenzt. Rund 22% gehen nicht verloren sondern werden auch hinsichtlich ihrer (tier-)ökologischen Funktion aufgewertet. Zudem sollen mindestens 50% der nicht überbaubaren Fläche auch nicht befestigt oder anderweitig genutzt sondern begrünt werden.	Pflanzbindungen zur Schaffung von Biotoptypen, die (tier-)ökologisch wertvoller sind als das bisherige Ackerland Extensives Grünland Schilfröhricht Baumhecken naturnah gestaltete Versickerungsflächen und zuführende Gräben
Boden		Ca. 43 000qm für Bebauung, Stellfläche, Erschließung Totalverlust als Lebensraum Abstufung Wertstufe 3		
betroffener Standort	durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie Entwässerung überprägter bzw. veränderte Boden. (u.a. verdichtet, eutrophiert) Wertstufe 2	Erhebliche und Nachhaltige Beeinträchtigung, da durch Überbauung/Versiegelung alle wesentlichen Bodeneigenschaften dauerhaft verloren gehen.	Die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich wurde reduziert 50% der befestigten Flächen sollen als versickerungsfähige Flächen hergestellt werden.	Angestrebte Kompensation durch Dachbegrünung auf 30% der nach GRZ zulässigen Bauten (ca. 10 000qm), so dass wieder Filter- und Wasserspeicherkapazitäten geschaffen werden und Vegetationsflächen entstehen. Angestrebte Kompensation durch Aufgabe der bisherigen Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Nutzung auf ca. 16 000qm sowie ergänzende Maßnahmen, durch die der Boden zur Ruhe kommt und zudem die natürliche Bodenentwicklung wieder einsetzt wodurch auch Einträge abgebaut werden.

Abb. 4 - 7: Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen in den Teilbereichen Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Grünordnungsplan: "Rottgasse" Geltungsbereich: 72 970 m ² Eingriffsfläche Summe 42 717 m ² (s. Tabelle 4-5)				
Betroffene Schutzgüter, Funktionen und Werte		Beeinträchtigungen	Vermeidung / Minderung	Kompensation
Schutzgut	-Typ, Ausprägung, -Wertstufe nach nieders. Tabellen			
<p>Wasser + Grundwasser</p> <p>kein Gewässer direkt betroffen</p> <p>Kein Eingriff in das Grundwasser</p> <p>Versickerungsflächen</p>	<p>Derzeit als Versickerungsflächen landwirtschaftlich genutzt (Stoffeinträge) und entwässert Wertstufe 2</p>	<p>Ca. 43 000qm für Bebauung, Stellfläche, Erschließung Abstufung Wertstufe 3</p> <p>Nachhaltige Beeinträchtigung, da durch Überbauung/Versiegelung Versickerungs- bzw. Rückhaltepotentiale wegfallen. Abstufung Wertstufe 3</p>	<p>Die Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich wurde reduziert 50% der befestigten Flächen sollen als versickerungsfähige Flächen hergestellt werden. 50% der befestigten Flächen sollen als versickerungsfähige Flächen hergestellt werden.</p>	<p>Angestrebte Kompensation durch Dachbegrünung auf 30% der nach GRZ zulässigen Bauten, so daß wieder Filter- und Wasserspeicherkapazitäten geschaffen werden.</p> <p>Angestrebte Kompensation durch Anlage von Versickerungsmulden (auch zur Abflussverlangsamung), so dass Wasser zwar nicht mehr flächig aber noch am Ort adäquat versickert.</p> <p>Angestrebte Kompensation durch Aufgabe der ackerbaulichen Nutzung auf rund 16 000qm keine weiteren Einträge.</p> <p>Angestrebte Kompensation durch Pflanzmaßnahmen, so dass der Boden zur Ruhe kommt und seine Wasserhaushaltsfunktionen verbessert werden.</p>
<p>Klima + Luft</p> <p>Keine für die Entstehung klimatische Prozesse unabdingbare Flächen betroffen</p>	<p>Ackerland mit geringer Kaltluftproduktion ohne Zu- und Abfluss, da kein Gefälle. Geringe Bedeutung für Eckbach-Talwindssystem, da Talraum bereits stark aufgeweitet und in Windrichtung bereits Gebäude stehen. Wertstufe 2</p>	<p>Bebauung+Erschl.+Stellpl. Gebäudehöhe max. 12 m</p> <p>Keine Beeinträchtigung von lokalen Windsystemen oder Kaltluftströmungen. Keine Abstufung</p>	<p>Keine im Sinne des BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen Erhalt des Durchlüftungskorridors entlang des Eckbachs. Erschließungsstraße in Durchlüftungsrichtung und Begrenzung der Bauhöhe ermöglichen ein Durch- und Überströmen. Minderung der Erwärmung, ausgeglichener Feuchte- und Temperaturhaushalt sowie Staubfilter durch Fassadenbegrünung, durch Begrünung von Einfriedungen und durch versickerungsfähige Flächen.</p>	<p>Angestrebte Kompensation durch Dachbegrünung auf 30% der nach GRZ zulässigen Bauten, so daß die Erwärmung reduziert wird.</p>

Abb. 4 - 8: Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen in den Teilbereichen Wasser, Grundwasser und Klima, Luft

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung/Minderung sowie Kompensationsmaßnahmen				
Grünordnungsplan: "Rottgasse" Geltungsbereich: 72 970 m ² Eingriffsfläche Summe 42 717 m ² (s. Tabelle 4-5)				
Betroffene Schutzgüter, Funktionen und Werte		Beeinträchtigungen	Vermeidung / Minderung	Kompensation
Schutzgut	-Typ, Ausprägung, -Wertstufe nach nieders. Tabellen			
Landschaftsbild		Bebauung+Erschl.+Stellpl. Gebäudehöhe max. 12 m		
Kein das Landschaftsbild prägendes Flächen oder Strukturen betroffen.	Verminderte Landschaftsästhetik. Ebenes kaum gegliedertes Ackerland. Vorbelastet da in unmittelbarer Nachbarschaft im Osten bereits Gewerbefläche. Dadurch auch von Osten nicht einsehbar. Wertstufe 2	Keine Beeinträchtigung, da aufgrund der jetzigen Situation die landschaftsästhetische Veränderung am Ortsrand nicht dauerhaft als Beeinträchtigung wahrgenommen wird. Nicht erheblich, da es sich um keinen sensiblen und/oder exponierten Bereich handelt und durch die Minderungsmaßnahmen eine Einbindung in den Landschaftsraum möglich ist. Keine Abstufung	Durch die geplante Ortsrandeingrünung wird die Einsehbarkeit gemindert und gleichzeitig die Einbindung in die Landschaft gefördert. Durch die Begrenzung der Höhe können Baumpflanzungen das Gebiet gliedern und einbinden. Gebäudeeingrünung und Farbwahl sollen die Auffälligkeit der Gebäude selbst zusätzlich vermindern.	Angestrebte Kompensation. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Grün bedeuten eine ästhetische Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand.

Abb. 4 - 9: Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Teilbereich Landschaftsbild

5 **Der Bebauungsplan „Rottgasse“**

Der Bebauungsplan regelt durch Übernahme der im Verfahren abgewogenen Empfehlungen des Grünordnungsplanes zwar auch verbindlich die grünordnerischen Belange, muß hierbei aber insbesondere die Siedlungs- und infrastrukturellen Belange berücksichtigen. Nachfolgend werden die geplanten Nutzungen, die beabsichtigte Erschließung und Infrastrukturanbindung und das Baukonzept erläutert.

Art der Nutzung; (Lärm-)Konflikte/Auflagen

Bereits im FNP wurde dargelegt, daß die Fläche zwar nicht konfliktfrei ist, daß es aber derzeit die einzige tolerierbare Gewerbeentwicklungsfläche der Gemeinde Dirmstein ist (vgl. Kap. 2.3).

§ 50 BImSchG enthält den Planungsgrundsatz einer sinnvollen Zuordnung aller Flächen nach ihrer Nutzung, d.h. die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Auch dies war ein Grund dafür, das Gewerbegebiet am jetzigen Standort zu planen.

Nach gutachterlicher Einschätzung sind auch bei Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Firma Maurer und Schreiber durch das geplante Gewerbegebiet keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit den benachbarten Aussiedlerhöfen zu erwarten. Selbst bei einer Wohnbauentwicklung auf den Flächen nördlich des Eckbachs bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Gleichwohl sollte im Hinblick auf diese Nutzungen und deren mögliche Erweiterung durch eine Lärmkontingentierung die maximalen Lärmemissionen festgesetzt werden.

§ 1 Abs. 4 BauNVO eröffnet die Möglichkeit die Baugebiete selbst nochmals hinsichtlich ihres Störungsgrades zu staffeln. In GE₁ nahe der K 24 sind höhere Lärmemissionen zulässig als in GE₂, welches in Richtung Wohnbebauung abstrahlt. Die Festlegung der potentiellen Lärmemissionen erfolgt mit Hilfe der Festsetzung eines „Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegels“ (IFSP).

Für die ansiedlungswilligen Betriebe bedeutet dies, dass sie mit dem Bauantrag den Nachweis über die Einhaltung der in den Teilflächen festgesetzten Grenzwerte erbringen müssen. Diese Anforderung ist erfüllt, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück über die als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zugeordnete Immissionskontingent an den maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkungsbereich der Anlage nicht überschreitet.

Der Gutachter hat klargestellt, dass bei Betrieben, die 24 h be- und entladen, deren betriebsbedingte Emissionen in der Nacht auf dem Betriebsgelände keine Wohnnutzung zulassen. Da aktuell aber keine solchen Betriebe zu berücksichtigen

sind, ist es nicht sinnvoll, die gemäß BauNVO zulässige Wohnnutzung präventiv auszuschließen. Betriebswohnungen sind im üblichen Umfang zulässig.

Allerdings ist in unmittelbarer Nachbarschaft des Betriebes Maurer und Schreiber d.h. unmittelbar an der K 24 eine Wohnnutzung aufgrund der zeitweise bereits vorhandenen Lärmwerte kritisch zu sehen. Zwar ist es nicht sinnvoll, die gemäß BauNVO im Gewerbegebiet zulässige Wohnnutzung präventiv auszuschließen, da die Grundstücke entlang der K 24 flexibel genutzt werden können, es soll aber festgesetzt werden, dass Gebäude(teile) mit Wohnnutzung nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur K 24 errichtet werden dürfen und dass Schlaf- und Ruheräume nicht zur K 24 ausgerichtet sein dürfen. Die Zulässigkeit bzw. die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall im Zuge der Baugenehmigung zu prüfen.

Andere Emissionen aus der Produktion lassen sich ohne detaillierte Kenntnisse der Produktionsprozesse nicht vorab durch planungsrechtliche Festsetzungen minimieren. Aufgrund der Durchlüftung des Baugebietes und des Talraumes sowie nach Art der erwarteten Betriebe werden zwar keine Beeinträchtigungen erwartet, dennoch wird gefordert, im konkreten Einzelfall auch diesen Aspekt im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, wenn durch die dann bekannten produktionsbedingten Emissionen Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können.

Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer von Osten von der K 24. Hierbei wurde zur Auflage gemacht, dass der vorhandene Flurweg im Norden an die künftige Erschließungsstraße anzubinden ist und dass eine Radweegeanbindung an diesen Flurweg einzuplanen ist. Die im Vorfeld diskutierten langfristigen Entwicklungen sind zu vage, um sie jetzt schon planerisch zu berücksichtigen.

Die vorgesehene Erschließungsstraße gliedert das Gebiet so, dass für Interessenten verschiedene Grundstückszuschnitte zur Auswahl stehen. Aufgrund der Abmessungen des Plangebietes ist es möglich den Südteil durch eine Einbahnstraßenschleife zu erschließen. Auf diese Weise kann Straßenfläche eingespart werden.

Im Bereich mit Begegnungsverkehr ist die Straße 8,50 m breit (einschließlich 1,50 m einseitiger Gehweg) und im Bereich der Einbahnstraße 6,00 m (einschließlich 1,50 m Standstreifen). In beiden Fällen schließt sich an die Straße einseitig ein 4 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsmulde und Baumpflanzungen an, der der Durchgrünung und Entwässerung des Gebietes dient.

Im Westen ist ein Freihaltebereich vorgesehen, der bei Bedarf eine Fortführung der Erschließungsstraße nach Westen ohne Bebauungsplanänderung ermöglicht. Die Anbindung des Flurweges im Norden wird ebenso sichergestellt wie die Zufahrt zu den dortigen Äckern.

Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze im Gebiet wird durch die LBauO vorgegeben. Stellplätze spielen ebenso wie Garagen und Car-Ports eine bedeutende Rolle, da sie sich je nach Gestaltung und Anlage auch auf das Erscheinungsbild und die Bodenanspruchnahme auswirken. Bei der Anlage nicht überdachter Stellplätze und ihrer Zufahrten sollen weitestgehend (mind. 50% der Flächen wenn es Betrieb und Betriebsabläufe zulassen) versickerungsfähige Oberflächen hergestellt werden (z.B. Rasengittersteine oder Rasenpflaster). Die Versickerung des Oberflächenwassers und damit eine der wichtigsten Bodenfunktionen (die Grundwasserneubildung) soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Baumassen- und Bebauungskonzept

Der Gesamteindruck der Neubaufäche wird bestimmt durch eine Vielzahl von Gestaltungsmerkmalen wie Dichte der Bebauung, Grundstückszuschnitt, Erschließung, Architektur sowie Grün- und Freiflächen und deren Wechselwirkung mit der Umgebung. Einerseits soll sich der neue Siedlungskörper in den Natur- und Landschaftsraum einfügen andererseits sollen die Flächen aber auch effizient (flächensparend) und entsprechend den Bedürfnissen einer gewerblichen Nutzung genutzt werden.

In Gewerbegebieten dürfen nach Rechtslage 80% der Grundstücksfläche bebaut werden (GRZ 0,8), um die Flächen effizient zu nutzen. Da die Gemeinde Dirmstein keine weiteren Gewerbegebiete hat und das Gewerbegebiet nicht zu groß werden sollte, wird auch hier eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im vorliegenden Bebauungsplan an die Peripherie gelegt.

Die Baugrenze gibt an in welchem Bereich des Grundstücks gebaut werden darf und wo nicht (unter Beachtung der GRZ). Hierdurch ist es möglich, die Lage der künftigen Baukörper zu beeinflussen. Es wird festgesetzt, daß die Baugrenzen einen Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße haben. Durch den Straßenraum und diese Vorgärten soll eine Durchlüftung und Durchgrünung ermöglicht werden.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf maximal 12 m für alle Gebäudeteile gemessen von der Mitte der Erschließungsstraße wird die Massigkeit der Gebäude reduziert. Die Begrenzung der Gebäudehöhe berücksichtigt den Gebäudebestand in der Nachbarschaft um das Neubaugebiet zu integrieren. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe ist auch notwendig, um durch Eingrünung noch eine Einbindung in den Landschaftsraum zu ermöglichen. Auch die Durchlüftung des Talraumes wird weniger beeinträchtigt, wenn die neuen Gebäude nicht höher werden als der Bestand.

Neben den Gebäuden sollen auch alle andern im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen diese Höhe nicht überschreiten. Umgekehrt ist überall die für den LKW-Verkehr notwendige Durchfahrtshöhe zu gewährleisten.

Um den Anforderungen an Flexibilität im gewerblichen Bereich gerecht zu werden, werden die Vorgaben der offenen Bauweise festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Die Standortwahl eines Baugebietes hängt u. a. von der versorgungstechnischen Erschließbarkeit ab. Ver- und Entsorgungsanlagen müssen mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln und mit einem der Bedeutung der Erschließung angemessenen Aufwand durchgeführt werden können. Wichtig sind hierbei die Abstimmung im Zuge der Erschließungsplanung und die Koordination im Rahmen der Erschließung.

Hier ist von Vorteil, dass die zu bebauenden Grundstücke sich unproblematisch an das öffentliche Entwässerungsnetz anschließen lassen, da der Sammler zur Kläranlage in der K 24 liegt.

Durch einen neuen Anschluss von Norden wird auch gewährleistet werden, dass das Baugebiet mit hygienisch einwandfreiem Trinkwasser in ausreichender Menge versorgt werden kann. Auch die Löschwasserversorgung für die geplanten Bauflächen ist sichergestellt. Die Anforderungen des Kreisbrandmeisters sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

In Rheinland-Pfalz besteht die Verpflichtung Niederschlagswasser auf dem Gelände zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind entsprechende Bodenuntersuchungen zur Klärung der Versickerungsmöglichkeiten und zur Dimensionierung entsprechender Mulden beauftragt worden. Die notwendigen Muldenflächen sind im Bebauungsplan zwar informell dargestellt, ihre genaue Lage und Dimensionierung ergibt sich aber erst aus der konkreten Erschließungsplanung. Ein Überlauf ist in die vorhandenen Entwässerungsgräben möglich. Sofern die Grundstücke nicht direkt in eine benachbarte Mulde entwässert werden, erfolgt die Sammlung und Ableitung (z.T. auch schon Versickerung) des nicht verschmutzten Oberflächenwassers über die Straßmulden, die eine Breite von ca. 2,50 m haben.

Weiterführende technische Details sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären und ggf. mit dem Landratsamt - Wasserrechtsamt – abzustimmen.

Begrünungsmaßnahmen

Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Straßen und anderer öffentlicher Flächen aber auch auf den privaten Freiflächen sowie an den Gebäuden bis hin zur empfohlenen Dachbegrünung mindern Beeinträchtigungen oder können sie kompensieren. Pflanzmaßnahmen dienen insbesondere auch der Einbindung in den Landschaftsraum und daher auch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zulässig.

Entlang der Erschließungsstraße wird zur Gestaltung des Gebietes und somit zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine Baumreihe gepflanzt. Die Bäume in den Grünflächen parallel zur Straße verbessern zudem die ökologischen Flächenqualitäten.

Für die privaten Grünflächen (unbebaute Bereiche der bebauten Grundstücke) wird eine Mindestbegrünung festgesetzt. Die vorgesehene Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen und Bäumen soll diese Flächen gegenüber dem jetzigen Zustand aufwerten und zur Kompensation beitragen.

In Abhängigkeit von der Dachneigung sind Dachflächen zu begrünen. Auf diese Weise können viele Eingriffsfolgen minimiert und kompensiert werden. Ist eine Dachbegrünung nicht möglich müssen entsprechend mehr Flächen für die Mindestbegrünung zur Verfügung gestellt werden.

In den öffentlichen Grünflächen sind je nach Standort und unter Berücksichtigung von Funktionalität und Verkehrssicherheit standortheimische Pflanzengesellschaften herzustellen und extensiv zu pflegen. Zur Eingrünung des Gebietes ist der standortheimische Bestand an der Peripherie zu erhalten. Darüber hinaus sind gemäß GOP am Rande der Baugrundstücke Baumhecken anzulegen.

5.1 Realisierung/ Flächenbilanz

Das Planungsgebiet kann bei Bedarf auch in Teilabschnitten erschlossen werden.

Gleichzeitig mit der Grundstückserschließung wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Flächenbilanz (vorbehaltlich der endgültigen Planung und Vermessung)

Gesamt- Fläche	Grün- flächen	Straßenraum		Baugrund- stücke	GRZ	max. zulässig bebaubare Fläche	unbebaute Fläche der Bebaubaren Grundstücke
		Erhalt Flurweg	Planung				
72 970 m ²	21 868 m ²	1 363 m ²	5 112 m ²	44 627 m ²	0,8	35 702 m ²	8 925 m ²
100%	30%	2%	7%			49%	12%

5.2 Umweltbericht Zusammenfassung

Wenn wie im vorliegenden Fall eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG erforderlich ist, entscheidet der Träger der Bauleitplanung darüber, ob trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine UVP durchzuführen ist.

Aufgrund der Gegebenheiten sind hinsichtlich der Schutzgüter des UVPG keine besonderen Sensibilitäten zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall bleiben zwar unvermeidbare Beeinträchtigungen, aber eine UVP zur Beurteilung, ob das Vorhaben aufgrund dieser verbleibenden Beeinträchtigungen gemäß § 12 UVPG im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge unzulässig sein könnte, ist nicht erforderlich. Bei Berücksichtigung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist eine Nicht-Zulässigkeit im Sinne des § 12 UVPG aufgrund der geringen ökologischen Empfindlichkeit des Gebietes einerseits und der Art des Vorhabens andererseits nicht begründbar. Dies umso weniger, wenn man die bereits bekannten bzw. festgesetzten Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, wie es § 12 UVPG vorsieht.

Die Tabelle 4-5 verdeutlicht, dass im Plangebiet nicht alle Flächen beansprucht werden. Von 72 970 m² sind nur rund 43 045 m² als Eingriffsfläche anzusehen. 26 655 m² der Ackerfläche sollen dagegen durch Pflanzmaßnahmen aufgewertet werden, um zur Kompensation beizutragen. Wahlweise können 10 711 m² dieser 26 655 m² auch durch eine Dachbegrünung erreicht werden.

Gezeigt wurde aber auch, dass die Summe der Eingriffsflächen größer ist als die zur Verfügung stehende Kompensationsmaßnahmenfläche. Da jedoch fast ausschließlich Ackerland beansprucht wird, ist es möglich, die zu erwartenden Beeinträchtigungen durch die Anlage höherwertiger Biotoptypen zu kompensieren, wenn die Aufwertung auf den zur Verfügung stehenden Flächen hoch genug ist. Gebietsintern -kann wie vorgesehen- mit geeigneten Maßnahmen auf diesen Flächen eine Kompensation von knapp über 100% erreicht werden (s. Tab. 4-6; Eingriffs-Ausgleich-Bilanz).

Dies ist jedoch nur möglich, da die ökologischen Qualitäten im Plangebiet aber auch in der näheren Umgebung insgesamt gering sind. Damit fallen auch mögliche Beeinträchtigungen vergleichsweise gering aus bzw. können durch geeignete Minderungsmaßnahmen vermieden oder reduziert werden.

Die neu angelegte Streuobstwiese im Westen bleibt erhalten und wird durch Nachpflanzungen vergrößert. Die geplanten flachen Versickerungsmulden zwischen den Bäumen bedeuten keine Beeinträchtigung eher eine schnellere Aushagerung. Durch die benachbarte Bebauung geht jedoch die Trittstein- und Rückzugsfunktion für sensible Arten verloren. Diese ursprünglich geplante Funktion im Naturhaushalt/Naturraum kann sie am Rande des neuen Gewerbegebietes so nicht mehr erfüllen. Als Kompensation ist vorgesehen in der freien Flur im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde auf dem Flurstück 4266/13 oder auf einer anderen Fläche eine neue Streuobstwiese von je nach Grundstückszuschnitt vergleichbarer Größe (ca. 3.770 m²) anzulegen, wobei der Erhalt der jetzigen auch eine geringere Größe zulässt.

Auch wenn viele Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die vorgesehenen Maßnahmen kompensiert werden, ist der Verlust frei verfügbarer Bodenfläche nicht kompensierbar, solange keine bebauten Flächen rückgebaut werden (können). Dies ist im Rahmen der Abwägung gegenüber anderen Belangen zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen muss spätestens mit Abschluss der den Eingriff verursachenden Bauabschnitte abgeschlossen sein. Wenn möglich sollten sie bereits vorher abgeschlossen sein.

Mit dem Antrag auf Baugenehmigung sind die der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz zu Grunde liegenden Eingriffsflächen zu konkretisieren bzw. zu aktualisieren und dem Antrag beizufügen.

5.3 Kosten- und Kostenverteilung

Der Kostenschätzung für die Durchführung der **grünordnerischen Maßnahmen** und der **Kompensationsmaßnahmen** liegen folgende Voraussetzungen zugrunde:

- Die Kosten für den Grundstückserwerb sind nicht berücksichtigt
- Alle nachfolgend aufgeführten Kosten sind als **Nettoherstellungskosten** zu verstehen. Die **Planungshonorare und die gesetzliche Mehrwertsteuer** sind in den Kostenansätzen noch nicht enthalten.

Für die Realisierung geeigneter Kompensationsmaßnahmen fallen in grober Schätzung folgende Kosten an:

Wiese extensiv

Bodenvorbereitung	1,25 €/m ²
Einsaat/ Pflanzarbeiten	1,00 €/m ²
Fertigstellungspflege	<u>1,50 €/m²</u>
	ca. 3,75 €/m ²

Gehölzpflanzfläche extensiv

Bodenvorbereitung	1,25 €/m ²
Pflanzlieferung/ Pflanzarbeiten	6,00 €/m ²
Fertigstellungspflege	<u>1,25 €/m²</u>
	ca. 8,50 €/m ²

Anlage Einzelbaum

Bodenvorbereitung Pflanzscheiben	75,00 €/ Stk
Pflanzlieferung/ Pflanzarbeiten/Verankerung (STU 10/12 cm)	300,00 €/ Stk
Wieseneinsaat Pflanzscheiben	12,50 €/ Stk
Fertigstellungspflege (1 Jahr)	<u>25,00 €/100 Stk</u>
	ca. 387,50 €/ Stk

Versickerungsflächen als Feuchtbiotop

Hier wird auf das vorliegende Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept verwiesen

Die Abrechnung des Erschließungsaufwandes erfolgt nach den tatsächlich entstandenen Erschließungskosten. Üblicherweise regelt eine Erschließungsbeitragsatzung die Umlegung der Kosten, die abhängen von:

- Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung
- der Grundstücksfläche

Die Verteilungsmaßstäbe können miteinander verbunden werden.

Eine genaue Kostenübersicht kann erst nach dem Vorliegen der Erschließungsplanung vorgelegt werden. Die exakte Kostenberechnung regelt die derzeitige Erschließungsbeitragsatzung.

**Teil B: Bebauungs- und Grünordnungsplan
Übersichtsplan mit Festsetzungen
(In Plantasche)**

Anhang

Abbildungsverzeichnis:

Seite:

Abb. 1-1	Lage im Raum und als Teil der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land	2
Abb. 2-1	Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des RROP	5
Abb. 2-2	Auszug aus dem zur Genehmigung eingereichten FNP	9
Abb. 2-3	Auszug aus dem Landschaftsplan zum FNP	11
Abb. 2-4	Maßnahmenvorschläge des FNP/LP	12
Abb. 4-1	Bedarf an Grund und Boden	18
Abb. 4-2	Naturräumliche Gliederung	20
Abb. 4-3	Biotop- Nutzungs- und Strukturtypenkartierung	24
Abb. 4-4	Grundsätze der Eingriffsminderung	30
Abb. 4-5	tatsächliche Eingriffsfläche	46
Abb. 4-6	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach Biotopwertigkeiten	47
Abb. 4-7	Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen in den Teilbereichen Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden	50
Abb. 4-8	Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen in den Teilbereichen Wasser, Grundwasser und Klima, Luft	51
Abb. 4-9	Minderung und Kompensation von Beeinträchtigungen Im Teilbereich Landschaftsbild	52

Teil B

Bebauungs- und Grünordnungsplan Übersichtsplan 1:2000 mit Festsetzungen
In Plantasche

Anhang

Gegenüberstellung von alter (18.01.2002) und neuer Erschließungsvariante.

**Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie
der Träger öffentlicher Belange aus der parallel erfolgten frühzeitigen Beteiligung und
die am 28.11.2001 so beschlossenen Behandlungsvorschläge.**

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.

1. Autobahnamt Montabauer; 13.07.2001

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass bei einem künftigen Neubau oder bei einer wesentlichen Änderung der BAB der Straßenbaulastträger nur in so weit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zuge der Bauleitplanung hätte beachten und regeln müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für den FNP erstellte schalltechnische Grundsatzuntersuchung ergab, dass das Gewerbegebiet „Rottgasse“ außerhalb der 50 dB(A) Isophonenlinie (Nachtmessung) liegt (FNP bzw. B-Plan Abb.2-3). Zulässig wären in einem GE max. 55 dB(A) verursacht durch Verkehrslärm. Damit besteht aktuell und künftig keine Notwendigkeit gegenüber der BAB Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahmen

2. BUND; Dr. Schlapkohl; Weisenheim/Sand (nachrichtlich, da kein Träger öffentlicher Belange)

1. *Die Unterlagen zum dem aufgrund der Lage in einem Regionalen Grünzug erforderlichen Zielabweichungsverfahren liegen nicht bei.*

Stellungnahme der Verwaltung

Trotz der Parallelität war das Zielabweichungsverfahren Bestandteil des FNP-Verfahrens. Die Inhalte und die Entscheidung sind im Anhang des FNP dokumentiert und waren mit diesem in der Offenlage. Da mit der Genehmigung die Voraussetzung für das B-Planverfahren erfüllt sind, wird im B-Plan nur vollständigshalber darauf verwiesen. Alle vorgeschalteten Planverfahren können bei der Verwaltung eingesehen werden.

2. *Für eine Eigenentwicklung ist das Gebiet viel zu groß*

Stellungnahme der Verwaltung

Da dies u.a. Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens gewesen ist, wird darauf bzw. auf die Genehmigung verwiesen.

3. *Der „Dirmsteiner Bruch“, in dem das Baugebiet liegt, ist potenzielle Überschwemmungsgebiet und in der Landschaftsplanung weitgehend Zielraum für Renaturierungsmaßnahmen. Dementsprechend sieht die VBS dort die Entwicklung magerere Wiesen und Weiden vor.*

Stellungnahme der Verwaltung

Das Baugebiet liegt zwar im historischen „Dirmsteiner Bruch“ aber in der Gegenwart nicht in einem Überschwemmungsgebiet, auch nicht in einem potenziellen. Es liegt vielmehr in einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft, in dem Landwirtschaftsflächen dominieren. Der Zielraum für Renaturierungsmaßnahmen des Landschaftsplanes liegt im Osten der Gemarkung, in dem Bereich des historischen „Dirmsteiner Bruchs“ der auch als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist (s. Abb. 2-3). Darüber hinaus sind Renaturierungsmaßnahmen nur an den Entwässerungsgräben vorgesehen. Im gültigen Regionalen Raumordnungsplan/Landschaftsrahmenplan sind überhaupt keine Maßnahmen vorgesehen. Im Entwurf zum Regionalen Raumordnungsplan/Landschaftsrahmenplan beschränken sie sich auf Maßnahmen am Eckbach. BP und GOP sind aus dem FNP zu entwickeln. Im Zuge des FNP-Verfahrens und des zusätzlichen Zielabweichungsverfahrens wurde in der Abwägung aller Belange also auch der Zielplanung der VBS für das Plangebiet eine geplante Gewerbebaufläche mit entsprechenden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Damit besteht für den nachgeschalteten GOP keine Veranlassung für das Plangebiet eine andere Zielplanung als die des FNP zu Grund zu legen.

Gleichwohl wurde für die Kompensationsmaßnahmen auf die Zielkarte der VBS Bezug genommen. Als zu entwickelnde Biotoptypen wurden sowohl die Gräben als auch die mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte übernommen.

4. *Die Berechnung des Kompensationsbedarfs ist völlig falsch. Der Bedarf an Ersatzflächen wird quasi auf Null gerechnet; und das bei einem Gewerbegebiet, das bis zu 80% überbaut werden darf.*

Stellungnahme der Verwaltung

Nicht die Berechnung sondern diese Unterstellung ist falsch. Es wird festgestellt, dass die Beeinträchtigungen lediglich beim Schutzgut Boden nicht vollständig ausgleichbar sind und demzufolge Ersatzmaßnahmen erforderlich sind (BP S. 29 Abs. 4). Im BP Seite 32 heißt es: „Sind wie im vorliegenden Fall keine sensible Bereiche betroffen, ist als Bemessungsgrundlage für den Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsfläche heranzuziehen (LANA Pkt. 4.3.1.1; S. 89). Es wird also gemäß Tabelle 4-2 S. 37 ein Bedarf an Ersatzflächen von 43 558m² festgestellt und nicht auf Null gerechnet. Wenn ein Ausgleich durch Entsiegelung möglich wäre, würde es auch gemäß HVE ausreichen dort dann 43 558m² gleichwertiges intensives Ackerland anzulegen. Eigentlich reichen nach HVE sogar 40 202 m², da nicht alle Flächen völlig versiegelt werden. Üblicherweise entfallen in einem GE mindestens 40% der nach GRZ überbaubaren Fläche auf Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen, die gemäß festgesetzter Minderungsmaßnahme zu mind. 50% (mind. 5 260 m²) versickerungsfähig herzustellen sind. Von den zusätzlich erlaubten 50% Befestigungen im nicht bebaubaren Bereich müssen ebenfalls mind. 50% (2 192 m²) versickerungsfähig hergestellt werden. Auch im Straßenraum sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen und können rund 30% versickerungsfähig hergestellt werden (1 891 m²) werden. Laut HVE (S. 28) ist bei solchen grundsätzlich begrünungsfähigen Befestigungen ein Ersatz im Verhältnis 1:0,5 möglich. Da der Eingriff in den Boden gemäß HVE S. 25 und Anlage 14 bereits teilweise durch die Versickerung vor Ort und die Dachbegrünungen ausgeglichen werden kann, ist, wenn wie im vorliegenden Fall Versickerungsflächen angelegt werden, eine weitere Reduzierung konform mit der HVE.

5. *Die gültigen Hinweise der HVE werden zwar zitiert, aber nicht angewendet. Stattdessen wird eine – hierzulande nicht übliche- in der Systematik eigentlich abzulehnende Punkterechnung, die die Hessische Ausgleichabgabenverordnung, maßgeblich herangezogen. Wenn man diese Rechnung geschickt anwendet, indem man „interne Kompensationsmaßnahmen“, wie Dachbegrünungen, überbewertet, kann man offensichtlich den Kompensationsbedarf auf Null herunterrechnen. Aus unserer Sicht kann nicht einmal die vorgesehene Eingrünung des Gewerbegebietes voll als Kompensationsmaßnahme für die Flächenversiegelung herangezogen werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Auch diese Unterstellung ist wie bereits aus Pkt. 2 ersichtlich falsch.

Das Defizit der HVE besteht darin, dass die HVE die Abhängigkeit des erforderlichen Maßnahmenumfangs von der Qualität des Eingriffs, der Qualität der Maßnahmen und der Aufwertbarkeit des Maßnahmenortes einerseits anerkennt, andererseits die Notwendigkeit einer nachvollziehbaren biotoptyp- und flächenbezogenen Wertebilanz zumindest in Ergänzung oder als Basis einer deskriptiven Beurteilung verleugnet. Trotz der bekannten Unzulänglichkeit aller wie auch immer gestalteten Rechenvorgänge ist es die einzige Möglichkeit der „Veranschaulichung“ der Ableitung des Maßnahmenumfangs für alle Beteiligten und insbesondere für die, die als Eingriffverursacher letztendlich die Kosten zu tragen haben. Damit fehlt in Rheinland-Pfalz eine im Sinne der Gleichbehandlung wünschenswerte und zur Umsetzung des Ökokontos ohnehin unabdingbare Konvention (Entwicklung konzeptioneller Ansätze zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des rheinland-pfälzischen Modells eines Ökokontos; S. 188; Werkstattbericht Nr.25 Uni Kaiserslautern; 1995).

Im vorliegenden Fall wurde zur Veranschaulichung und Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertigkeiten von Biotoptypen auf die Hessische Ausgleichabgabenverordnung zurückgegriffen, da sie sehr differenziert ist. Weder ist darin die Dachbegrünung überbewertet noch wurde der Kompensationsbedarf auf Null runtergerechnet. Die Tabelle besagt lediglich, dass eine begrünte Dachflächen höher zu bewerten ist als eine intensive Ackerfläche sofern diese nicht Funktionen von besonderer Bedeutung hat. Bei gleicher Fläche ist nach dieser Tabelle eine begrünte Dachfläche lediglich 1,46mal so viel wert wie intensives Ackerland. Mit Sicherheit ist dies keine Überbewertung. Da die Neuanlage von Ackerflächen in der unter Pkt. 1 genannten Dimension mangels entsiegelbarer Flächen als Ausgleich für die trotz Versickerungsanlagen verbleibenden Beeinträchtigungen nicht machbar ist, müssen geeignete Kompensationsmaßnahmen gefunden werden. Als eine von mehreren Kompensationsmaßnahmen wird im GOP/BP die Dachbegrünung festgesetzt, ohne jedoch damit den Kompensationsbedarf auf Null zu rechnen. Aus Tab. 4-3 geht hervor, dass dies nur ausreicht, um rund 24% des Kompensationsbedarfs zu decken.

6. *Aus unserer Sicht würde sich ein externer Kompensationsbedarf in der Größenordnung der überbaubaren Fläche ergeben, also 30 000m² bis 40 000m²*

Stellungnahme der Verwaltung

Im GOP wurde der Kompensationsbedarf nachvollziehbar und damit diskutierbar und gegebenenfalls auch korrigierbar dargelegt. Da dem nur mit der Sichtweise des BUND begründeten Kompensationsbedarf eine solche Ableitung fehlt, kann er auch nicht erörtert werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht zugestimmt. Die Planung wird aber um einige Erläuterungen ergänzt.

3. Deutsche Telekom AG; Techniekinderlassung Karlsruhe; 20.07.2001

Keine Einwände.

Hinweis darauf, dass im Rahmen der Erschließung unter Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten auch eine oberirdische Versorgung geprüft werden wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein Gewerbegebiet ist nicht so sensibel, dass gegen eine oberirdische Verkabelung ästhetischen Vorbehalte vorgebracht werden könnten. Die festgelegte maximale Höhe baulicher Anlagen und freistehender Werbeanlagen darf aber nicht überschritten werden. Dass bei einer oberirdischen Verkabelung verkehrlichen Behinderungen insbesondere des LKW-Verkehrs (Durchfahrtshöhen, Rangierflächen) aber auch andere Behinderung der gewerblichen Nutzung auszuschließen sind, wird in den B-Plan aufgenommen werden. Aufgenommen wird auch, dass es unzulässig ist, die Aufwuchshöhe von Bäumen (Pflanzungen), die der Begrünung des Straßenraums oder zur Eingrünung des Gebietes dienen, zu beschränken. Die oberirdische Verkabelung muss immer ein Minimum an Kabeln zum Ziel haben. Bei einer schrittweisen Entwicklung des Gebietes kann dies auch die Forderung nach einer Neuorganisation mit Rückbau von Kabeln begründen.

Beschlussvorschlag:

Der B-Plan wird um diese Auflagen und Ausführungen ergänzt.

4. Deutscher Wetterdienst; Trier; 06.07.2001

Keine Stellungnahme da zuständigkeitshalber an die Zentrale in Offenbach weitergeleitet. Diese kann eine Stellungnahme zum Einfluss auf die lokalklimatischen Verhältnisse nur nach einer klimatologischen Untersuchung, die sie bei Bedarf gerne machen, abgeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die klimatischen Gegebenheiten im Bereich Rottgasse und die bei Bebauung bekanntermaßen zu erwartenden Veränderungen sind in den Unterlagen beschrieben. Mit außergewöhnlichen oder erheblichen Beeinträchtigungen wird nicht gerechnet. Nach Durchsicht der Unterlagen hat der DWD dem auch

nicht widersprochen. Weder wurde begründet, warum über das Bekannte hinaus weitere Untersuchungen erforderlich sein sollen noch wurde dies gefordert.

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahmen. Ein separates Gutachten ist nicht erforderlich.

5. Geologisches Landesamt; Mainz; 25.07.2001

Ausführungen zur bodenkundlichen Landaufnahme: Hinweis auf weitere Karten

Ausführungen zur Hydrogeologie: keine Einwände

Ausführungen zur Ingenieurgeologie: Keine Einwände

Ausführungen zur Rohstoffgeologie: Keine Einwände sofern auch alle Kompensationsmaßnahmen auf der Gemarkung Dirmstein liegen

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

6. Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach; Lamsheim/Ludwigshafen; 20.08.2001

Aufgrund der ca. 20 m breiten Kompensationsmaßnahmenflächen mit naturnaher Gestaltung am Bittinggraben (E 5) und entlang der K 24 als Querspange (E 29) bestehen keine Einwände.

Die Herstellung der Flächen und Versickerungsbecken muss so erfolgen, dass eine maschinelle Gewässerunterhaltung weiterhin möglich ist.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

7. Katasteramt Neustadt a.d.W.; 09.07.2001

Eine Überprüfung der Plandarstellung durch einen vor Ort Termin fand nicht statt.

Eine Bodenordnung ist erforderlich

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

8. Kreisverwaltung Bad Dürkheim; 5 x; Grundsatzplanung / Kreisentwicklung; 14.09.2001

Die Untere Landespflegebehörde macht erheblich Bedenken geltend:

- 1. Es ist keine faunistische und floristische Bestandserhebung erfolgt. Eine vertiefte Erfassung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft insbesondere im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz aber auch der Erholungsfunktion innerhalb des noch zu erstellenden landespflegerischen Planungsbeitrages wird nachgefordert.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein landespflegerischer Planungsbeitrag liegt vor. Der Gesetzgeber hat für die gemäß § 17 LPfIG vom landespflegerischen Planungsbeitrag zu machenden Aussagen keine bestimmten Erhebungen verbindlich vorgeschrieben. Ob über das bereits durch Recherche zu erfahrende hinaus zusätzliche Erhebungen notwendig sind, soll und kann nur fallweise und in Abstimmung mit dem Träger der Bauleitplanung entschieden werden. Dabei ist gemäß MU 10214 – 88522 auch der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu wahren. Aus § 17 und MU 10214 – 88522 aber auch aus der HOAI folgt, dass nur wenn die Recherche vorhandener Informationen erwiesenermaßen nicht ausreicht, zunächst eine Erfassung der Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypen erforderlich wird. Erst wenn auch diese nicht zur Beurteilung ausreicht bzw. Erkenntnisse bringt, die eine faunistische und floristische Bestandserhebung notwendig erscheinen lassen, kann diese als weitere besondere Leistung durch den Träger der Bauleitplanung beauftragt werden (müssen). Im vorliegenden Fall haben weder die Datenrecherche (u.a. Gewässerpflege- und Entwicklungsplan, VBS-Bestandskarte, Kartierung des Landes, Luftbilder) noch die Ergebnisse der Biotop-, Nutzungs- und Strukturtypenkartierung Fakten ergeben, die eine Beauftragung der zusätzlichen faunistischen und floristischen Bestandserhebung begründet hätten. Tatsache ist, es werden ausschließlich Ackerflächen bebaut und auch in der

Nachbarschaft des Baugebietes dominieren die Ackerflächen, die von eutrophierten Entwässerungsgräben und z.T. versiegelten Flurwegen durchzogen werden. Selbst die vor rund 10 Jahren angelegte Streuobstwiese im Plangebiet mit ihren noch jungen Obstbäumen (ca. 3 m hoch) zeigt noch deutliche Zeichen des ehemaligen Ackerstandortes bzw. des Düngeeintrag vom benachbarten Acker. Eine vertiefende faunistische und floristische Bestandserhebung würde keine weiteren für die Beurteilung wesentlichen Erkenntnisse bringen. Gleiches gilt im übrigen für die geforderte vertiefende Untersuchung der Erholungsfunktion des Areals.

2. *Die Prognose künftiger Beeinträchtigungen berücksichtigt keine tierökologischen Randeffekte des geplanten GE. Diese sind insbesondere auf der vom Land für 30 Jahre gepachteten und als Streuobstwiese angelegten Fläche (Flstnr. 4386) zu erwarten. Sie wurde als Trittsteinbiotop und zum Zwecke der Biotopvernetzung angelegt. Diese Funktionen werden durch das angrenzend geplante GE massiv in Frage gestellt. Vorzusehen ist zumindest eine Pufferpflanzung aus einer mehrreihigen Hecke zwischen Streuobstwiese und überbaubarere Fläche bzw. Straße.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit Sicherheit wirkt sich ein Gewerbegebiet an den Randbereichen auch auf die tierökologische Qualität der benachbarten Flächen aus, allerdings nur in sofern als diese überhaupt entsprechende Qualitäten besitzen bzw. sensibel sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den unmittelbar benachbarten Flächen im Osten um die K 24 und jenseits davon Maurer und Schreiber, im Norden und Süden jeweils um (versiegelte) Flurwege auf die jeweils ein eutrophierter Entwässerungsgraben folgt, der wiederum an ausgedehnte Ackerflächen angrenzt. Die (tier-)ökologische Qualität dieser Flächen ist so gering, dass sie durch das geplante GE nicht beeinträchtigt werden. Im Gegenteil, durch den vorgesehenen Grüngürtel um das Gewerbegebiet ist auf all diesen unmittelbar benachbarten Flächen gegenüber dem Status Quo eine Verbesserung der (tier-)ökologischen Qualitäten zu erwarten.

Da die im Westen unmittelbar benachbarte Streuobstwiese als Neuanlage zumal auf einem ehemaligen Ackerstandort noch lange nicht die (tier-)ökologische Qualität einer alten Streuobstwiese besitzt (50-150 Jahre Entwicklungsdauer) und selbst bei alten Streuobstwiesen, die ja historisch typischerweise auch am Ortrand liegen, fraglich wäre, ob die einseitige Bebauung und damit der Wegfall der Bewirtschaftung samt Düngeeintrag sich nachteilig auswirken würde, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch ihre Funktionen als Trittsteinbiotop und vernetzendes Element zwischen den Gräben im Norden und Süden werden durch das benachbarte GE keineswegs grundsätzlich beeinträchtigt oder gar zerstört. Gleichwohl ist es aber richtig, dass sich das eigentliche Planungsziel dieser Investition der Landespflege (Aufwertung und Gliederung ausgeräumter Ackerflächen) jetzt am Rande eines GE nicht mehr realisieren lässt. Unter diesem Gesichtspunkt hat die Landespflege einen Anspruch darauf, einen adäquaten Ersatz für den der Streuobstwiese zu Grunde liegenden Planungsansatz. Vorgeschlagen wird, an anderer Stelle im vom Ackerland dominierten Naturraum ein neues funktional gleichwertiges Trittstein- und Vernetzungsbiotop anzulegen. Für diese Funktion geeignet wäre nicht nur eine neue Streuobstwiese sondern auch ein Gewässerabschnitt, der durch Pufferstreifen und Gehölz(nach)pflanzungen bei gleicher Fläche und gleichem Kostenansatz aufgewertet wird.

3. *Die Aussage, dass keine Funktionsausprägung besonderer Bedeutung im Sinne der HVE betroffen ist, wird nicht geteilt, da mit der Streuobstwiese ein Biotoptyp der Roten Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz im Gebiet liegt. Laut HVE ist dann aber von einer Schutzbedürftigkeit auszugehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Streuobstwiese bleibt ja erhalten. Gleichwohl ist festzuhalten, dass eine auf einem entwässer-

ten, ehemaligen Ackerstandort neu angelegte Streuobstwiese keinesfalls die Kriterien der Schutzbedürftigkeit erfüllt, nach denen eine alte Streuobstwiese auf einem klassischen d.h. nicht ackerfähigem Standort als schutzbedürftig gemäß der Roten Liste der Biotoptypen anzusehen ist. Eine Funktionsausprägung besonderer Bedeutung im Sinne der HVE ist bei dieser Streuobstwiese noch lange nicht erreicht. Damit ein Schutzstatus gerechtfertigt ist, müssen alle schützenswerten Biototypen bestimmte Kriterien erfüllen. Neben der Fläche und dem Arteninventar zählt hierzu auch das Bestandsalter.

4. *Eine Extensivierung dieser Streuobstfläche als Kompensationsmaßnahmen ist nicht möglich, da dies bereits auf Dauer sichergestellt ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Weder die Fläche der Streuobstwiese noch deren Extensivierung wurden in die Kompensationsmaßnahmen einbezogen (s. Abb. 4-6 GOP/BP). Richtig ist aber, dass wenn bereits eine Regelung über die extensive Nutzung der Streuobstwiese besteht, dies auch nicht als Kompensationsmaßnahme vorgeschlagen werden kann. Dieser missverständliche Vorschlag auf Seite 33 des GOP/BP wird herausgenommen.

5. *Die nördlich und südlich angrenzenden Gräben können in ihrer Funktion als vernetzende Leitlinien beeinträchtigt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gräben werden in ihrer Funktion als vernetzende Leitlinien nicht beeinträchtigt sondern gestärkt. Im GOP S. 24 und im B-Plan S. 28 wird hinsichtlich der Gräben festgestellt: „Ökologisch-funktional sind gerade Gewässer und ihre Ufer als linear durchgängige Biotope wichtige Ausbreitungswege und wesentlicher Bestandteil eines intakten Biotopverbundes“. Laut GOP „sollte festgesetzt werden, dass schwerpunktmäßig entlang der Entwässerungsgräben Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden“. Dies ist im Bebauungsplan auch erfolgt.

6. *Es wird nicht erwähnt, dass das Plangebiet sich innerhalb des Artenschutzprojektes Weißstorch befindet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Untere Landespflegebehörde wie bereits im Zielabweichungsverfahren behauptet, es gäbe ein „Artenschutzprojekt Weißstorch“. Dies ist nicht der Fall. Artenschutzprojekte werden von der LfUG fachlich betreut und koordiniert. Aus Sicht des offiziellen Naturschutzes besteht überhaupt kein Anlass für ein „Artenschutzprojekt Weißstorch“. Im Gegenteil, aus Sicht des offiziellen Naturschutzes finden in Sachen Weißstorch derzeit Aktionen statt, die bereits am Rande der illegalen Auswilderung liegen.

7. *Es wird nicht erwähnt, dass das Plangebiet in der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landes als Vernetzungsfläche vorgesehen ist.*

Stellungnahme der Verwaltung:

BP und GOP sind aus dem FNP zu entwickeln. Im Zuge des FNP-Verfahrens und des zusätzlichen Zielabweichungsverfahrens wurde in der Abwägung aller Belange also auch der Zielplanung der VBS für das Plangebiet eine geplante Gewerbebaufläche mit entsprechenden Ausgleichsflächen ausgewiesen. Damit besteht für den nachgeschalteten GOP keine Veranlassung für das Plangebiet eine andere Zielplanung als die des FNP zu Grund zu legen. Gleichwohl wurde für die Kompensationsmaßnahmen auf die Zielkarte der VBS Bezug genommen. Als zu entwickelnde Biotoptypen wurden sowohl die Gräben als auch die mageren Wiesen und Weiden mittlerer Standorte übernommen.

8. *Die Freihaltebereiche für den künftigen Straßenbau wurden bei der Ausgleichsermittlung vernachlässigt bzw. als Aufwertung angesehen. Da sie die angelegte Streuobstwiese 2-mal durchschnei-*

den, würden deren geplante Funktion unmöglich gemacht werden. Auf die Freihaltebereiche sollte verzichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Weder der Freihaltebereich am Feldweg im Norden noch die junge Streuobstwiese wurden bei der Berechnung interner Kompensationsflächen einbezogen (s. Abb. 4-2, 4-6 GOP/BP).

Richtig ist, dass Teilflächen als Freihaltebereiche für den künftigen Straßenbau gekennzeichnet wurden. Dies ist notwendig, da es einerseits zwar keine Planung gibt, die konkret genug ist, um bereits zum jetzigen Zeitpunkt Straßenflächen festzusetzen, andererseits aber in Aussicht genommene Planungen dokumentiert und durch die jetzige Planung nicht verhindert werden sollen. Mit gleicher Intention werden im FNP in Aussicht genommene Straßenplanungen „nachrichtlich übernommen“, ohne dass hieraus irgendwelche Ansprüche abgeleitet werden können. Noch kann für diese Flächen kein Eingriffstatbestand festgestellt werden. Im Gegenteil, noch erfolgt durch Beendigung der ackerbaulichen Nutzung und Anlage als Extensiv-Wiese eine Aufwertung. Zur Klarstellung wird aber ergänzt, dass im Falle der Inanspruchnahme für diese Flächen und ihre Funktionen selbstverständlich ein Ersatz geschaffen werden muss.

9. *Die Aussage, die Bruttobaufläche sei die maximal erforderliche Kompensationsmaßnahmenfläche (S. 10), ist grundsätzlich falsch. Ausschlaggebend ist lediglich die Kompensation der zu erwartenden Eingriffswirkung, was je nach Eingriffstyp auch ein Flächenverhältnis von deutlich mehr als 1:1 zwischen Eingriffsfläche und Kompensationsfläche erforderlich machen kann.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Aussage, die Bruttobaufläche sei die maximal erforderliche Kompensationsmaßnahmenfläche ist nicht grundsätzlich falsch, da es keine grundsätzliche Aussage ist sondern für das Baugebiet „Rottgasse“ formuliert bzw. an dieser Stelle aus dem LP übernommen wurde. Sowohl der LP als auch der GOP erläutern an geeigneter Stelle (GOP S. 29 Abs. 4, B-Plan S. 49), dass ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen nicht möglich ist (keine Entsiegelungsflächen verfügbar). Machbar und notwendig ist allenfalls ein adäquater Ersatz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen. In der HVE S 27 heißt es: „Der Umfang notwendiger Ersatzmaßnahmen richtet sich nach der Funktion der Fläche.“ Alle beanspruchten Flächen sind Ackerland ohne eine feststellbare (überregionale) Funktion besonderer Bedeutung. Damit ist maximal ein Ersatz im Verhältnis 1:1 erforderlich. Da die Schaffung von neuem Ackerland im Verhältnis 1:1 als Ersatz ökologisch wenig sinnvoll ist, heißt es im GOP Seite 32 Abs. 5: „Der notwendige Maßnahmenumfang wird sich in dem Maße reduzieren, wie die ökologisch-funktionale Wertsteigerung auf den Kompensationsmaßnahmenflächen den Wertverlust auf den Eingriffsflächen übersteigt“ (analog im B-Plan S. 37). In der HVE heißt es hierzu (S. 28): „Stehen Entsiegelungsflächen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, können über das Verhältnis 1:1 hinausgehende Ersatzflächen erforderlich werden. Ihr Umfang ist aber in Abhängigkeit von der Aufwertungsfähigkeit zu ermitteln.“ Zum einen sind die Ackerflächen im hohen Umfang aufwertbar und zum anderen wird der Eingriff in den Boden teilweise sogar ausgeglichen (HVE S. 25 und Anhang 14; geplante Versickerung vor Ort). Zusätzlich formuliert die HVE (S. 28): „Aufgrund der Multifunktionalität der Ersatzmaßnahmen ergibt sich i.d.R. kein zusätzlicher Gesamtflächenbedarf.“ LANA und GOP (S. 30 Pkt. 3 und S. 33) sowie B-Plan (S. 35) formulieren hierzu: „Durch geeignete Biotopneuanlagen ist eine schutzgutübergreifende Kompensation möglich.“

10. *Ein Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen durch Aufwertungen innerhalb des Geltungsbereichs wird als nicht möglich angesehen. Die für eine Aufwertung vorgesehenen Flächen bleiben flächenmäßig soweit hinter den geplanten Überbauungen zurück, dass ein externer Ausgleich zwingend notwendig erscheint.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein vollständiger Ausgleich im Sinne des Gesetzes ist, wie auf Seite 29 Abs. 4 des GOP (S. 34 BP) ausgeführt, nicht möglich. Im Verfahren gemäß BauGB ist demnach über geeignete Kompensationsmaßnahmen als Ersatz im Sinne des Naturschutzrechtes abwägend zu entscheiden.

Die Eingriffswirkung resultiert im vorliegenden Fall aus der maximal zulässigen Inanspruchnahme von 43 558 m² Ackerland (GOP Tab. 4-2 S.37; BP S. 46), die jedoch nicht völlig versiegelt werden. Üblicherweise entfallen in einem GE mindestens 40% der nach GRZ überbaubaren Fläche auf Zufahrten, Lager- und Stellplatzflächen, die gemäß festgesetzter Minderungsmaßnahme zu mind. 50% (mind. 5 260 m²) versickerungsfähig herzustellen sind. Von den zusätzlich erlaubten 50% Befestigungen im nicht bebaubaren Bereich müssen ebenfalls mind. 50% (2 192 m²) versickerungsfähig hergestellt werden. Auch im Straßenraum sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen und können rund 30% versickerungsfähig hergestellt werden (1 891 m²) werden Laut HVE (S. 28) ist bei solchen grundsätzlich begrünungsfähigen Befestigungen ein Ersatz im Verhältnis 1:0,5 möglich. Nach HVE wären demnach ca. 40 202 m² Maßnahmenfläche erforderlich, wollte man das notwendige Ackerland zum Ausgleich herstellen (s. auch Pkt. 9). Im Gebiet stehen ohne Streuobstwiese rund 30 834 m² Maßnahmenfläche zur Verfügung. Die sind aber nicht entsiegelbar, um nach Anlage von Acker als gleichwertiger Ausgleich zu gelten. Somit sind Ersatzmaßnahmen erforderlich. Statt für die fehlende Entsiegelung mehr Ackerfläche anlegen zu wollen ist es zweckmäßiger und ökologisch sinnvoller Biotopflächen anzulegen, die schutzgutübergreifend eine wesentlich höhere (tier-) ökologische Wertigkeit besitzen. Auch ökologisch-funktional erfolgt auf diese Weise schutzgutübergreifend eine Aufwertung, da der Grünanteil im Areal gegenüber dem Status Quo insgesamt zunimmt, die Vernetzungsfunktion insbesondere an den Gräben verbessert wird, die Streuobstwiese besser eingebunden wird, die Feuchtbiotope (Versickerungsmulden) eine Bereicherung darstellen und die Gräben ideal ergänzen und alle neuen Biotopflächen zum einen die Gebäude abschirmen und zum anderen neue attraktive Elemente im Landschaftsraum darstellen. Im GOP wird dargelegt, dass aufgrund der geringen Wertigkeit des Status Quo einerseits und der Höherwertigkeit der Neuanlagen und ihrer ökologisch-funktionalen Verbesserung andererseits auf der zur Verfügung stehenden Fläche ein Ersatz für die nicht mögliche Entsiegelung und ein Ausgleich für alle anderen Beeinträchtigungen erreicht werden kann. Ein externer Bedarf ist nicht begründbar. Gleichwohl führt die aus anderen Gründen notwendige Neuanlage eines Trittstein- und Vernetzungsbiotops (s. Pkt. 2) dazu, dass doch noch zusätzlich rund 3 000 m² Maßnahmenflächen zur Verfügung gestellt werden.

11. *Da keine verbindliche Festsetzung über den Anteil begrünter Dachflächen erfolgt, erscheint eine Einbeziehung von 30% Dachbegrünung als willkürlich. Zudem erscheinen die ökologisch positiven Auswirkungen überschätzt zu werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Dachbegrünung ist verbindlich festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der Kosten wurde festgesetzt dass 50% aller Flachdächer und flachgeneigten Dächer bis 5° zu begrünen sind. Es wird angenommen, dass hierdurch 30% der nach GRZ überbaubaren Fläche (10 518 m²) begrünt werden.

Richtig ist, dass zu regeln ist, wie ein Grundstückseigentümer diesen Ausgleichsbedarf zu erbringen hat, wenn er keine (ausreichende) Dachbegrünung umsetzen kann. Es wird vorgeschlagen, dass er entweder im gleichen Umfang weitere Flächen versickerungsfähig und mit mind. 2 m² Pflanzfläche für jeweils 10m² befestigte Fläche herzustellen hat oder dass er für eine fehlende Dachbegrünung im Verhältnis 1:0,5 weitere Flächen für die Mindestbegrünung auf seinem Grundstück zur Verfügung stellt.

12. Die mögliche Aufwertung durch Mindestbegrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfte kaum die gleiche Wertigkeit erreichen wie die Abwertung durch Vollversiegelung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine gleiche Wertigkeit zwischen Abwertung und Aufwertung ist nur bei ausgleichbaren Beeinträchtigungen erreichbar. Die Vollversiegelung ist aber wie beschrieben nicht ausgleichbar.

Nur als Ersatzmaßnahme kann die Abwertung durch Vollversiegelung, sofern es sich wie im vorliegenden Fall um Ackerflächen handelt, durch die Nutzungsaufgabe und Bepflanzung von Ackerflächen adäquat kompensiert werden (HVE Anlage 14). Auch der Mindestbegrünung liegt die Nutzungsaufgabe und Bepflanzung ehemaliger Ackerstandorte zu Grunde. Gleichwohl werden die Flächen der Mindestbegrünung gemäß Tab. 4-3 (b-Plan 4-6) nur im Verhältnis 1: 1,07 in Ansatz gebracht. Der Schwerpunkt der Aufwertung liegt bei anderen Maßnahmen, die zudem nur in der Summe insbesondere mit den Versickerungsflächen ihre volle kompensatorische Wirkung haben.

13. Es wird eine Überarbeitung der Planung für erforderlich gehalten, die auch zusätzliche Kompensationsflächen enthalten muss. Auch wenn den Kompensationsflächen über 1 ha Dachbegrünung zugeschlagen werden, wurde ein Defizit von ca. 1,2 ha errechnet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Vorentwurfsstadium ist immer von einer Überarbeitung auszugehen. Erforderlich ist eine zusätzliche externe Maßnahme, um die seitens der Landespflege geplante und durch die Streuobstwiese langfristig angestrebte ökologische Aufwertung des Natur- und Landschaftsraumes an anderer Stelle in geeigneter Weise umzusetzen. Entsprechend der jetzigen Größe wäre eine Fläche von rund 3 500 m² erforderlich.

Im GOP wurde der Kompensationsbedarf nachvollziehbar und damit diskutierbar und gegebenenfalls auch korrigierbar dargelegt. Da dem nur mit der Sichtweise des Amtes begründeten zusätzlichen Kompensationsbedarf von 1,2 ha eine solche Ableitung fehlt, kann er auch nicht erörtert werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird teilweise zugestimmt. Die Planung wird wie dargelegt entsprechend überarbeitet und um einige Erläuterungen ergänzt.

9. Kulturredirektion; Neustadt a.d.W.; 30.07.2001

Keine Bedenken

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahmen

10. Landesamt für Denkmalpflege; Archäologische Denkmalpflege; Speyer; 03.08.2001

Keine Bedenken und Einwände

Anregungen für die Bauausführung und Erschließung

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden als allgemeine Hinweise aufgenommen

11. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz; Kaiserslautern; 20.07.2001

Keine grundsätzlichen Bedenken

Hinweis darauf, dass bei allen Pflanzmaßnahmen die Grenzabstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten sind. Bei der Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers darf es nicht zu Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Wirtschaftswege und Nutzflächen kommen. Bei zusätzlichen Belastungen der Entwässerungsgräben muss die Funktionsfähigkeit der Drainageauslässe sichergestellt bleiben. Die Unterhaltung ist auch nach einer naturnahen Umgestaltung sicherzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Grenzabstände werden bei der Ausführung eingehalten.

Der Abfluss des anfallenden Oberflächenwasser wird durch geeignete Maßnahmen soweit verzögert, dass die natürlichen Wasserpegelschwankungen in den Gräben nicht wesentlich verändern werden. Somit wird auch die Funktionsfähigkeit der Drainageauslässe durch das Baugebiet nicht beeinflusst. Die Unterhaltung der Gräben wird nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden als allgemeine Hinweise aufgenommen

12. Pfalzwerke GmbH; Ludwigshafen; 05.12.2000

Keine Bedenken; redaktionelle Anmerkungen im Plan

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

13. SGD Süd; Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, und Bodenschutz; Neustadt a.d.W.; 12.09.2001

Wasserversorgung:

Keine Einwände. Das Wasserdargebot ist in Quantität und Qualität ausreichend für die Trinkwasserversorgung und den Brandfall.

Abwasserbeseitigung

Keine Einwände. Anfallendes Schmutzwasser ist über die Ortskanalisation an die zentrale Abwasserreinigung anzuschließen. Deren Leistungsfähigkeit ist ausreichend.

Fremdwasser darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.

Nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser ist wenn hydrogeologisch machbar im Gebiet zu versickern

Stellungnahme der Verwaltung

Dass Fremdwasser wie Drainagewasser oder Oberflächenwasser aus den Außengebieten in die Schmutzwasserkanalisation gelangt, wird ausgeschlossen. Die gesetzlichen Auflagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden beachtet. Eine entsprechende Voruntersuchung liegt vor. Die Prüfung der gemäß den hydrogeologischen Gegebenheiten machbaren Versickerung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt.

Abfall / Altlasten

Keine Einwände. Im Gebiet liegen keine dokumentierten Altablagerungsflächen oder Verdachtsflächen. Sollten sich Hinweise auf solche ergeben ist die Behörde zu informieren.

Allgemeine Wasserwirtschaft

Keine Einwände. Abflussbeeinträchtigungen sollen vermieden werden. Der Versiegelungsgrad ist gering zu halten. Unbelastetes Niederschlagswasser ist zu versickern. Seine Verwendung als Brauchwasser ist anzuregen. Für die Versickerungsanlagen sind ausreichend Grünanlagen anzulegen, die auch als Ausgleichsmaßnahmen bzw. Pflanzstreifen genutzt werden können. An den Entwässerungsgräben im Süden und Norden ist ein mind. 5 m breiter Uferrandstreifen auszuweisen, der für die Verbesserung der ökologischen Funktionen dienen soll. Bleiben Wirtschaftswege erhalten, sind sie entsprechend weit von Gewässer abzurücken. Auch wenn das Gebiet nicht im Überschwemmungsgebiet des Eckbachs liegt, sollte das Gelände für den Fall außergewöhnlicher Abflussereignisse angehoben werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Abflussbeeinträchtigungen treten nicht auf. Soweit in einem Gewerbegebiet durchführbar und soweit es der Untergrund zulässt, sind im B-Plan Auflagen zur Minderung des Versiegelungsgrades vorhanden und einzuhalten. Begrünte Dachflächen sollen zudem für einen Ausgleich sorgen. Die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser ist in einem Gewerbegebiet selten umsetzbar. Als Empfehlung wird es aber in den B-Plan aufgenommen. Es sind bereits naturnahe Versickerungsanlagen in Grünflächen / Ausgleichflächen eingebunden. Am Bittinggraben im Süden wird der Flurweg im Geltungsbereich rückgebaut und das Areal naturnah umgestaltet. Der Entwässerungsgraben im Norden liegt nicht im Geltungsbereich. Ein Abrücken des jetzigen Weges ist nur dann vorgesehen, wenn er als Entlastungsstraße ausgebaut werden sollte. Außerhalb des Geltungsbereichs steht ein Flurbereinigungsverfahren an, in welchem die Anregung zur Etablierung von Uferrandstreifen aufgegriffen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme und teilweise Berücksichtigung

14. Straßen und Verkehrsamt Speyer; 10.09.2001

Die Zustimmung wird an folgende Auflagen gebunden:

1. *Die Realisierung ist aufgrund des Ausbaus der K 24 nur in Abstimmung mit dem Amt durchzuführen*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung war, ist und bleibt wesentliche Bestandteil des Verfahrens

2. *Eine Linksabbiegespur in das Gebiet ist erforderlich*

Stellungnahme der Verwaltung

Ist Planbestandteil

3. *Die Detailpläne des Einmündungsbereichs sind dem Amt rechtzeitig vor Baubeginn zur Prüfung, eventueller Korrektur und Genehmigung vorzulegen*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung war, ist und bleibt wesentliche Bestandteil des Verfahrens

4. *Bezüglich der Linksabbiegespur ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zur Klärung von Detailfragen zu treffen*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Abstimmung war, ist und bleibt wesentliche Bestandteil des Verfahrens

5. *Die Kosten der neuen Anbindung an die K 24 einschließlich Beschilderung gehen zu Lasten der Gemeinde*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Kosten trägt der Verursacher. Die Gemeinde wird entscheiden welchen Teil sie übernimmt.

6. *Die Erschließungsstraßen sind vor der Bebauung des Gebietes herzustellen*

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist allgemein üblich und vorgesehen.

7. *Die bisherige Einmündung des Wirtschaftsweges im Kurvenbereich der K 24 ist mit baulichen Mitteln zu verschließen*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Einmündung wird rückgebaut

8. *Das Sichtdreieck an der Einmündung ist den Vorschriften entsprechend freizuhalten*

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist Planbestandteil. Es wird zusätzlich dokumentiert werden

9. *Die Bauverbotszone an der K 24 ist einzuhalten*

Stellungnahme der Verwaltung

Die Bauverbotszone ist eingehalten. Dies wird zusätzlich dokumentiert werden

10. *Bei Neupflanzungen ist der vorgeschriebene Abstand zur K 24 und das Lichtraumprofil einzuhalten*

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist Planbestandteil. Es wird zusätzlich dokumentiert werden

11. *Die ordnungsgemäße Entwässerung der K 24 muss gewährleistet bleiben. Ihr darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.*

Stellungnahme der Verwaltung

Der K 24 wird kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeleitet und die Entwässerung bleibt gewährleistet. Dies wird zusätzlich dokumentiert werden

12. *Im Kurvenbereich der K 24 ist auf der Ostseite der Bewuchs auf 0,80 m Höhe zu beschränken, um eine ausreichende Sicht zu gewährleisten*

Stellungnahme der Verwaltung

Dies ist Planbestandteil. Es wird zusätzlich dokumentiert werden

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme. Teilweise werden klärende Ergänzungen eingearbeitet.

**Anregungen der Bürger aus der Offenlage sowie
der Träger öffentlicher Belange aus der Anhörung und
die am 24.04.2002 so beschlossenen Behandlungsvorschläge.**

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen.

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Referat Landespflege

Durch die Kreisverwaltung wird mitgeteilt, dass bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben wurde. In dieser Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass nach Auffassung der Kreisverwaltung umfangreiche Ergänzungen und Überarbeitungen der Planung erforderlich sind, um den rechtlichen Anforderungen genüge zu tun.

Ein landespflegerischer Planungsbeitrag, der gemäß den Regelungen des § 17 Landespflegegesetz zwingend vorgeschrieben ist, wurde bisher der Kreisverwaltung Bad Dürkheim noch nicht vorgelegt. Bezüglich der weiteren geltend gemachten Anregungen verweisen wir auf die als Anlage beigefügten Stellungnahmen der Kreisverwaltung vom 19.02.02 und 12.09.01.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 12.09.01 war Gegenstand der Abwägungsberatung im Gemeinderat am 28.11.01. Insoweit verweisen wir auf die damalige Stellungnahme, die nach wie vor ihre Gültigkeit hat.

Mit dem Grünordnungsplan wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Dass die Begriffe synonym benutzt werden, ist auf S. 1 des GOP und des B-Plans erklärt worden.

Der Vorwurf, dass der Unteren Landespflegebehörde kein „landespflegerischer Planungsbeitrag“ vorgelegt wurde, muss zurückgewiesen werden. Im Rahmen der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung hat auch die „Untere Landespflegebehörde“ mit Schreiben vom 30.01.02 einen „landespflegerischen Planungsbeitrag“ erhalten. Dass dies der Fall sein muss, ergibt sich zudem aus den Ausführungen der Kreisverwaltung mit Schreiben vom 19.02.02, da des Öfteren u. a. das Wort „Textentwurf“ sowie weitere Aussagen über die Inhalte des „Umweltberichtes“ und des landespflegerischen Planungsbeitrages erfolgt sind.

Im Rahmen des Behandlungsvorschlags zur ersten Stellungnahme der u.LPfl-Behörde wurde fast alle nun erneut vorgebrachten Punkte ausführlich behandelt und über den Anhang zum offen gelegten Bebauungsplan auch der u.LPfl-Behörde zur Kenntnis gebracht. Ein Studium dieses Anhangs hätte die Mehrzahl der (erneut) vorgetragenen Punkte überflüssig gemacht oder zumindest eine konstruktivere Herangehensweise ermöglicht.

Zu den bereits vorliegenden Ausführungen sind folgende Ergänzungen zu machen:

1. Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages ist nicht nur § 17 LPflG und die HVE sondern auch die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt (MU 10214-88522), die nach unserem Kenntnisstand nicht außer Kraft gesetzt wurde. Hier wird ausdrücklich auf den „Grundsatz der Verhältnismäßigkeit“ hingewiesen (Pkt. 1.3.1) und betont, dass Angaben zu den Naturraumfaktoren nur zu machen sind, „soweit dies erforderlich ist“ (Pkt. 2).

U.a. das OVG NRW hat in einem Urteil bestätigt, dass „je typischer die Gebietsstruktur des Eingriffsbereichs ist, desto eher kann auch auf typisierende Merkmale und allgemeine Erfahrungen abgestellt werden, ...“ (Urteil v. 30.06.1999 –7a D 144/97 NE). Diesen Zusammenhang berücksichtigen sowohl die HVE des Landes Rheinland-Pfalz als auch die LANA bei ihren Konventionen vorschlägen. Beide sehen es als ausreichend an, eine Beurteilung anhand der vorgefundenen Biotoptypen vorzunehmen, wenn keine Funktionen von besonderer Bedeutung betroffen sind. Wenn die u.LPfl-Behörde unterstellen möchte die betroffenen Flächen hätten doch Funktionen von besonderer Bedeutung, die zu beachten bzw. näher zu untersuchen wären, so müsste sie diesen Verdacht auch ausreichend begründen.

Bei der Bestandsaufnahme wurden keine Beobachtungen gemacht, die darauf schließen ließen, dass über die bei Ackerflächen in Kombination mit überdüngten Entwässerungsgräben zu erwartende und festgestellte übliche Artenzusammensetzung irgendwelche Besonderheiten zu erwarten wären. Gleichwohl wird im GOP nicht ausgeschlossen, dass die Ackerfläche als Korridor- oder Trittsteinbiotop genutzt wird oder auch von Gästen und Durchzüglern besucht wird. Es wird jedoch erläutert, dass selbst dies unwahrscheinlich ist, da die Flächen nach Lage, Umgebung und Vorbelastung wenig attraktiv sind und weit bessere Alternativen vorhanden sind.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ausreichend langer Beobachtung Kornweihe und Weißstorch oder Feldhase aber auch andere Arten mit großem Aktionsradius gesichtet werden. Das belegt zwar dann deren Vorkommen im Naturraum, widerlegt aber nicht die Tatsache, dass das Areal, so wie es sich darstellt, kaum deren Lebensraumsansprüchen genügt und daher vorhandene Alternativräume vorgezogen werden. Berücksichtigt man die Lebensraumsansprüche so ist es denkbar unwahrscheinlich, dass Dachs und Rebhühner überhaupt gesichtet werden. Auch der Feldhamster dürfte aufgrund des zu nahen Grundwassers bzw. des zu feuchten Bodens nicht anzutreffen sein.

Erneut wird nicht gewürdigt, dass unabhängig vom tatsächlichen Nachweis potentiell denkbaren Tierarten in den randlichen zurzeit wenig wertvollen Gehölzfragmenten diese erhalten bleiben und vor allem aufgewertet werden. Es werden echte Deckungsgehölze in Kombination mit weiteren Biotopflächen geschaffen, die gegenüber dem Status Quo wesentlich mehr Tierarten Lebensraum bieten.

2. Es war zum Zeitpunkt der Ausarbeitung des Entwurfs für die Offenlage noch nicht endgültig entschieden, welches Entwässerungskonzept gewählt wird. Ob dann im Rahmen des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes eine Streuobstwiesenneuanlage trotz Muldenversickerung erhalten bleiben kann oder nicht wird erst die Ausführungsplanung ergeben. Völlig unabhängig davon wird im B-Plan aber ein 1:1 Ausgleich vorgesehen und extern sichergestellt (S. 58 und Plan):
„Nicht möglich ist die gebietsinterne Kompensation der bei Neuanlage geplanten Trittstein- und Vernetzungsfunktion der jungen Streuobstwiese. Diese geplante Funktion kann nur an anderer Stelle in der freien Flur wiederhergestellt werden. Dies soll auf dem Flurstück 4266/13 durch die Neuanlage einer gleich großen Streuobstwiese erfolgen.“
Aus Plan und Text geht eindeutig hervor, dass damit die Neuanlage von 3.770m² Streuobstwiese festgesetzt wurden und zwar unabhängig davon, ob die Streuobstwiese im Baugebiet erhalten, verbessert oder durch eine Neuanlage auf der Versickerungsfläche ersetzt wird.
3. Die Eingriffsregelung ist auch auf Bebauungspläne unmittelbar anwendbar, da § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausdrücklich auf die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG verweist und umgekehrt § 8 a (neu 21) BNatSchG regelt, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Damit ist der Ersatz ebenso in das Bauleitplanverfahren eingeführt wie der Ausgleich. Ohne diese Koppelung gäbe es im Übrigen für den Begriff Ausgleich im BauGB gar keine Definition, da diese ausschließlich im Naturschutzrecht und nicht im Baurecht erfolgt.
4. Ab Seite 48 des B-Plan-Entwurfs wird erläutert, dass es nur aufgrund der geringen Biotopwertigkeit der beanspruchten Ackerflächen möglich ist, durch geeignete Aufwertungen auch auf wenig Fläche einen Wertausgleich zumindest bezogen auf Landschaftsbild, Klima, Tier, Pflanzen, Wasserhaushalt und wesentliche Bodenfunktionen zu erreichen. Der Verlust freier Bodenfläche als Wert an sich bleibt jedoch nicht ausgleichbar und ist im Rahmen der Abwägung mit anderen Belangen zu berücksichtigen. Auch die HVE gesteht ein, dass der Umfang von Maßnahmen von der Aufwertungsfähigkeit der Fläche also letztendlich vom Verhältnis derzeitiger Biotoptyp zu geplantem Biotoptyp abhängt. Die Tabelle in Anlehnung an die Hessische Ausgleichsabgabenverordnung dient der Verdeutlichung der relativen Wertigkeit der Biototypen zueinander und damit der Dokumentation der Aufwertbarkeit im Sinne der HVE. Es ist bekannt, dass auch im Landkreis Bad-Dürkheim die Planungen üblicherweise mit Biotopwertpunkten, Verhältniszahlen oder Ausgleichs- und Ersatzfaktoren u.v.m. arbeiten. Das Vorgehen ist durchaus üblich, wird allerdings aufgrund der in der HVE versäumten Konvention mit entsprechend großer Variabilität und Flexibilität angewendet. Es besteht somit weder Veranlassung noch Rechtfertigung das Vorgehen im vorliegenden Fall als un-

üblich abzulehnen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zurückgewiesen

2. Kulturamt Neustadt

Durch das Kulturamt wird auf die Stellungnahme vom 30.07.01 im Rahmen der „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ verwiesen. Darin wurden keine Einwände erhoben, aber um Abstimmung im weiteren Verfahren gebeten.

Aktuell werden erhebliche Einwendungen gegen die vorgesehene landespflegerische Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Plan-Nr. 4266/13 geltend gemacht. Begründet wird dies damit, dass durch diese geplante Ausweisung die Zielsetzung des Flurbereinigungsverfahrens, die in § 44 Abs. 3 Flurbereinigungs-gesetz vorgeschriebene Ausweisung von möglichst großen Grundstücken, nicht umsetzbar machen würde, da dieses Flurstück dann als Sperrparzelle hindert.

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens sollen andererseits landespflegerische Ausgleichsflächen aus dem Eigentum der Gemeinde für das Öko-Konto ausgewiesen werden. Die absolute Festschreibung der zusätzlichen Ausgleichsfläche auf „Flurstück Nr. 4266/13“ muss daher abgeändert werden, zumindest durch den Zusatz „bzw. einer anderen Fläche im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde“.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie aus dem landespflegerischen Planungsbeitrag und dem Umweltbericht zu entnehmen ist, ist die Summe der Eingriffsflächen größer als die im Baugebiet selbst zur Verfügung stehenden Kompensationsflächen. Dies bedeutet, dass neben den ökologischen Maßnahmen im Baugebiet auch externe Ausgleichsflächen benötigt werden, um das vorhandene Defizit zu kompensieren. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB zu erfolgen, wie dies im konkreten Fall gegeben ist.

Ein kompletter Verzicht auf externe Ausgleichsflächen ist abwägungsfehlerhaft und kann nicht erfolgen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die derzeit dargestellten externen Ausgleichsflächen im „Flurbereinigungsgebiet“ liegen und ggf., sollte der Bebauungsplan mit den externen Ausgleichsflächen so umgesetzt werden, als Sperrparzelle wirkt. Allerdings ist zu beachten, dass bereits für das Baugebiet „Gewerbegebiet Süd-West“ Teile des betroffenen Grundstückes als „externe Ausgleichsflächen“ herangezogen wurden.

Sollte sich im Rahmen des weiteren Flurbereinigungsverfahrens herausstellen, dass das zum jetzigen Zeitpunkt geeignete Grundstück für externe Kompensationsmaßnahmen absolut störend ist, so wird die Gemeinde in Absprache mit der Unteren Landespflegebehörde und dem Kulturamt nach dann geeigneteren Grundstücken suchen, um den Ausgleich sicherzustellen.

Aus diesem Grund sollte der angeregte Zusatz „bzw. einer anderen Fläche im Einvernehmen mit der Unteren Landespflegebehörde“ in den Bebauungsplan übernommen werden

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

3. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz (Straßen- und Verkehrsamt Speyer)

Durch das Straßen- und Verkehrsamt Speyer wird auf das Schreiben vom 10.09.01 verwiesen, das weiterhin seine Gültigkeit hat, insbesondere Punkt 8.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass die nunmehr entlang der K 24 vorgesehenen Versickerungsflächen im Detail mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abgestimmt werden müssen

Stellungnahme der Verwaltung

Die mit Schreiben vom 10.09.01 vom Straßen- und Verkehrsamt Speyer vorgetragene Anregungen waren Gegenstand der Abwägungsberatung im Gemeinderat am 28.11.01. Da sich am Sachverhalt nichts geändert hat, verweisen wir auf die damalige Stellungnahme (als Anlage beigefügt), die nach wie vor ihre Gültigkeit hat.

Die Detailplanung der Versickerungsflächen wird mit dem Straßen- und Verkehrsamt Speyer abgestimmt und die entsprechende Zustimmung eingeholt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird zum Teil stattgegeben.

4. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Durch die Landwirtschaftskammer wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehene Ersatzmaßnahme auf dem Grundstück Plan-Nr. 4266/13 (im Brüwel) sich innerhalb des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „Dirmstein“ befindet. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Zuge der Bodenneuordnung Veränderungen hinsichtlich des Zuschnitts und der Größe des Flurstücks ergeben, wird es durch die Landwirtschaftskammer für erforderlich gehalten, die geplanten Pflanzmaßnahmen erst nach erfolgter Besitzeinweisung vorzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da ggf. andere externe Ausgleichsflächen im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens ausgewiesen werden (siehe Stellungnahme zum Kulturamt), sollte erst das Ergebnis des Flurbereinigungsverfahrens abgewartet werden, bevor die Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird stattgegeben.

**Anregungen der Bürger aus der 2. Offenlage sowie
der Träger öffentlicher Belange aus der 2. Anhörung
und die am 17.03.2004 so beschlossenen Behandlungsvorschläge.**

Von den Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen

1. Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer

Die Stellungnahmen vom 10.09.01 und vom 11.02.02 sind weiterhin zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hierzu gefassten Beschlüsse bleiben bestehen.

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Da das Verbot der Wohnnutzung gestrichen wurde, muss die Ortsgemeinde Dirmstein durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung tragen.

Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Die Gemeinde hat mir der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen der K 24 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ nennt im Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte, die im Sinne einer vorsorgeorientierten Planung in den jeweiligen Baugebietsarten nicht überschritten werden sollten. Gleichwohl ist dieser Belang abwägbar, wenn andere Belange höher gewichtet werden können.

Die VG Grünstadt-Land hat eine schalltechnische Grundsatzuntersuchung durchführen lassen, deren Aussagen auch bei der Auswahl der Baugebiete im FNP berücksichtigt wurden. Der Bereich Rottgasse liegt während der Nacht (sensiblere Zeitphase) hinsichtlich des Verkehrslärms nahezu vollständig unterhalb des 50 dB(A) Wertes. Lediglich in einem schmalen Streifen entlang der K 24 ist mit Werten knapp über 50 dB(A) zu rechnen. Hinsichtlich des Verkehrslärms beträgt der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete mit zulässiger Wohnnutzung im Sinne der BauNVO jedoch 55 dB(A) (Tags 65 dB(A)). Da dieser Wert nicht erreicht wird, besteht nach DIN 18005 kein Handlungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung. Gleichwohl wird im Sinne einer vorsorgeorientierten Planung im Bebauungsplan für das Teilgebiet GE₁ ergänzend festgesetzt werden, dass Gebäude(teile) mit Wohnnutzung nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur K 24 errichtet werden dürfen und dass Schlaf- und Ruheräume nicht zur K 24 ausgerichtet sein dürfen.

Bei Neu- oder Umbaumaßnahmen an Straßen ist die Verkehrslärmschutzverordnung zu beachten, die für benachbarte Baugebiete Grenzwerte festlegt, die über denen der DIN 18005 liegen. Insofern sind bei Neu- oder Umbaumaßnahmen an der K 24 keine Konflikte zu erwarten.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wir zum Teil zugestimmt.

Werbeanlagen bedürfen gemäß § 22-24 Landesstraßengesetz in einem Abstand von 15 m bis 30 m der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird unter Punkt B 4 als Hinweis aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird stattgegeben. Der Hinweis wird unter Punkt B 4 als Hinweis aufgenommen.

2. PLEdoc GmbH

Die Belange werden nicht berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

3. Wehrbereichsverwaltung West

Keine Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Keine

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme

Planungsgrundlagen, Literaturverzeichnis

BENDER, J. (Hrsg.) (1990): Landeskundlicher Exkursionsführer Pfalz; Mannheimer Geographische Arbeiten Heft 25; Mannheim

BLAB J. (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere; Kilda Verlag; Greven
Landesentwicklungsplan III (LEP III) Rheinland-Pfalz (1995); Mainz

BLAB J., RIECKEN U. (1993): Grundlagen und Probleme einer Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; Kilda Verlag; Greven

BLAB J.; TERHARDT A.; ZSIVANOVITS K-P. (1989): Tierwelt in der Zivilisationsgesellschaft; Kilda Verlag; Greven

ELLENBERG, H. (1986): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

FAUNA-FLORA-HABITATSRICHTLINIE FFH-R (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21 Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

GEIGER, M. (1994): Die Weinstraße - Porträt einer Landschaft; Verlag Pfälzische Landeskund; Landau

HABER et al.; Entwicklung von Methoden zur Beurteilung von Eingriffen nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz; Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden

HÖNES E.-R. (1991): Zur Schutzkategorie historischer Kulturlandschaft; Nat. u. Landschaft 66 (2); 87-90.

(Hrsg.) Innenministerium Baden-Württemberg (1990): Städtebauliche Klimafibel

(Hrsg.) Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Heutige potentielle natürliche Vegetation Rheinland Pfalz, Maßstab 1:10 000

(Hrsg.) Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

(Hrsg.) LANA, Länderarbeitsgemeinschaft für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung; 1996; Methodik der Eingriffsregelung Teil III; Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 Bundesnaturschutzgesetz; Stuttgart

(Hrsg.) Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz; „Ökologisch orientiertes Planen und Bauen“

(Hrsg.) Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz; Naturnaher Umgang mit Niederschlagswasser

(Hrsg.) Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Hannover

JEDICKE E. (1990): Biotopverbund; Verlag Eugen Ulmer; Stuttgart;

KAULE G.; (1991): Arten- und Biotopschutz; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart

MITSCHANG S. (1993): Die Belange von Natur und Landschaft in der kommunalen Bauleitplanung; Erich Schmidt Verlag; Berlin

NOHL W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen.

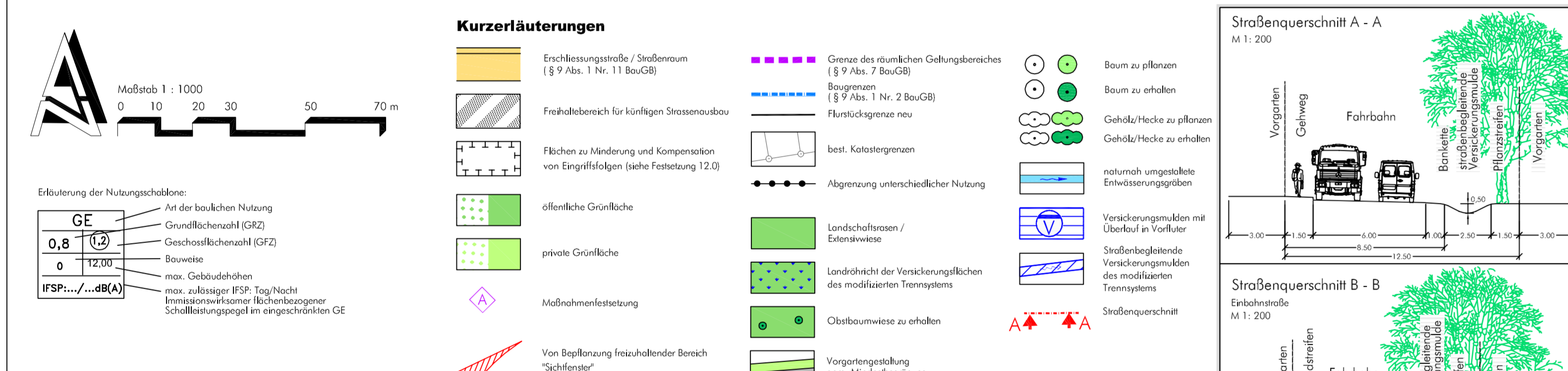
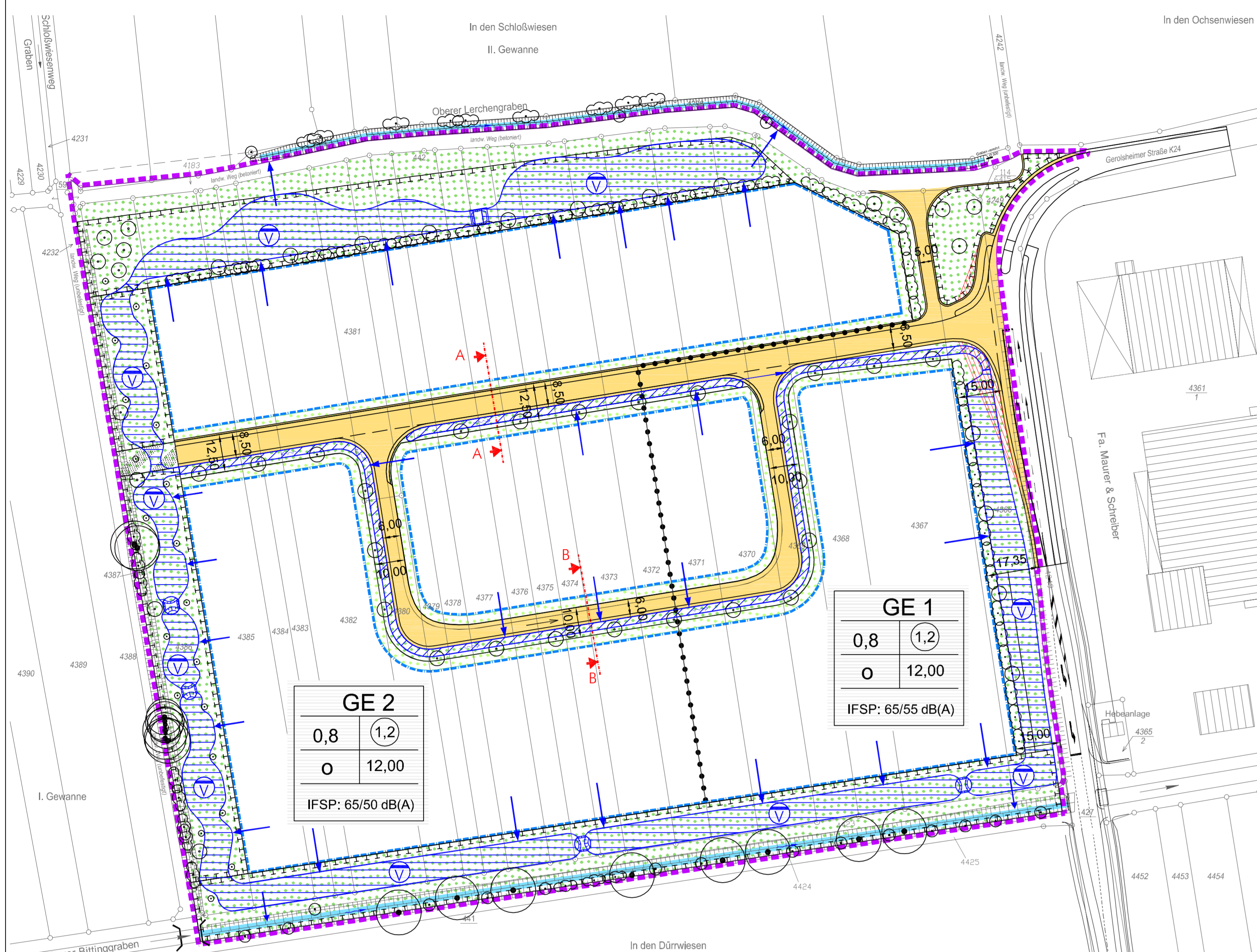
RIECKEN U.; RIES U.; SSYMANK A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland; Kilda Verlag; Greven

Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) (1989);

WÖBSE H.-H. (1992): Historische Kulturlandschaften; Garten und Landschaft 1992 (6); 9-12.

BEBAUUNGSPLAN "ROTTGASSE"

Fassung vom 17. März 2004



GRÜNORDNUNGSPLAN "ROTTGASSE"

MASSNAHMENKONZEPT Fassung vom 17. März 2004



PLANZECHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

Gesetzliche Grundlagen
 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.
 In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planzeichenschild wird gemäß:
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141, bei. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungstimmchen, der WVK-Richtlinie und weiterer EIG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 17. 02. 2001 (BGBl. I S. 1909)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. d. B. v. 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 468)
 - Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (L-BauO) i.d.F. v. 24. 11. 1998 und der
 - Planzeichenvorordnung 1990 - vom 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Art der baulichen Nutzung
 GE Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
 Im Gewerbegebiet GE sind Vergnügungsbetriebe nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
 Betriebsmäßig Lagerbetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 8 Abs. 1 und 9 BauNVO).
 Im GE dürfen Gebäudebetriebe mit Wohnnutzung nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur K 24 entstehen, sowie Schutz- und Ruheräume dürfen nicht zur K 24 eingerichtet werden.
 Im Gewerbegebiet werden gemäß § 8 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen anhand ihrer immisionserwarteten Schalleistungspegel (IFSP) genehmigt. Folgende IFSP-Werte dürfen nicht überschritten werden:
 IFSP: 65/55 dB(A)
1.2 Maß der baulichen Nutzung
 1.2.1 Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 sowie § 17 u. 19 BauNVO)
 GRZ 0,8
 1.2.2 Geschossflächenzahl als Höchstwert (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 17 u. 20 BauNVO)
 GFZ 1,2
 1.2.3 Zahl der Vollgeschosse
 II
 1.2.4 Maximale Höhe der baulichen Anlagen
 12,0 m
 Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäude im GE höher als 12,0 m über der Straße liegen.

2.0 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 u. 23 BauNVO)
 2.1 offene Bauweise (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 2.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.0 Nebenanlagen (§ 14 Absatz 1 BauNVO)
 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.
 Nebenanlagen für Versorgungsanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind grundsätzlich zugelassen, auch an den Stellen, wo sie nicht ausdrücklich dargestellt sind.

5.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Absatz 1 Nr. 10 BauGB)
 Die Schilder sind von jeder sich einwirkenden Nutzung und Befahrung freizuhalten. Schilder, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Säulene mit einer Stammhöhe > 3,00 m.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB)
 6.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 6.1.1 Parallel zur Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche bis zu 0,50m Breite zur Herstellung von Erschließungsanlagen in Anspruch genommen werden.
 6.1.1.1 Planstraße 1 hat eine Gesamtbreite von 8,50 m. Sie besteht aus einem einseitigen Querschnitt mit einer Breite von 6,00 m, einem 1,50 m breiten einseitigen Gehweg und einem 1,00 m breiten, einseitigen Bordsteins.
 6.1.1.2 Planstraße 2 hat eine Gesamtbreite von 6,00 m. Sie besteht aus einem einseitigen Querschnitt mit einer Breite von 3,50 m (Erschließungsstraße), einem 1,50 m breiten einseitigen Bordsteins und einem 1,00 m breiten, einseitigen Bordsteins.
 6.1.4 Freihaltefläche für künftigen Straßenausbau
 6.1.5 Landwirtschaftsbestand, neue Einmündung

9.0 Flächen für Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Die Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 2 Abs. 21 Landeswassergesetz erfolgt durch ein modifiziertes Transystem.
 Nicht verschmutztes Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen sowie Dachabwasser ist direkt in den Versickerungsbereich in den öffentlichen Grün- und Ausgeweidflächen zuzuführen.
 Bei Versickerungsrisiko sind entsprechende Abscheidevorrichtungen zur Regenwasserbehandlung auf den Grundstücken vorzuschalten.

9.1 Versickerungsflächen als flache Mulden
9.2 straßenbegleitende Versickerungsanlagen zur Versickerung und Ableitung des auf den Grundstücken gesammelten nicht verschmutzten Dach- und Oberflächenwassers, naturnah bzw. versickerungsfähig angelegt (mit Angabe der Fließrichtung)
9.3 vorhandene Entwässerungsgräben als Vorläufer der Notüberläufe der Versickerungsflächen (mit Angabe der Fließrichtung)

10.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 10.1 öffentliche Grünfläche
 In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zulässig.
 10.2 private Grünfläche, Vorgärten

11.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserrückhaltung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 11.1 Versickerungsflächen dienen auch der Wasserabhaltung
 11.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entlastung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB
 Umgrenzung von Flächen für geeignete Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB
 Folgende Maßnahmen sind zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft gleichzeitig bzw. beginnend mit der Erschließung der Gewerbeflächen durchzuführen:
 - Sicherung "Grünkorridor Eckbach"
 - Offenhaltung klimarelevanter Flächen (Durchführungskorridor)
 - Abstand zum Eckbach und bestmöglicher Oberrand
 - Kompensation von Versiegelung und Hochwasserschutz durch Abflussverlangsamung
 - Versickerungsflächen gemäß Festsetzung 9.2 und 11.1 versickerungsfähig einbauen/ausbauen, vorrangig einer Muldenform
 - Ortsrand- und Gebäudebegrenzung zur Einbindung in den Natur- und Landschaftsraum
 - Eingrünung des GE durch Neuanlage, Pflege und Entwicklung standortgerechter Hecken mit Gehölzarten (Baumstammhöhe ca. 30 m). Hierzu sind ausschließlich Pflanzen der unteren Festsetzung 14.0 geeigneter Pflanzenarten zu verwenden. Im Bereich von je 100 m² anzugebende Gehölzfläche sind dabei mindestens 10 Gehölzarten sowie 20 Normal- oder Kleinreihensorten zu pflanzen.
 - Eingrünung und Durchgrünung des GE durch Neuanlage, Pflege und Entwicklung von Bäumen, durch Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Mindestbegrünung privater Freizeiflächen.
 - Minderung der Folgen von Versiegelung:
 - Dachbegrünung entsprechend den Vorgaben aus baurechtlicher Festsetzung 9.1.
 - Entsprechend den Vorgaben aus den baurechtlichen Festsetzungen 9.3 und 9.5 sind:
 - zu befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser nicht dem Schutzwasserkanal zugeführt wird.
 Die Umrandungen sind auf den Belag abzustimmen. Die Versickerung dieser Beläge sollte den Wert von 200 l/s/ha überschreiten.
 Beispiele für diese Beläge sind Rasengitterplatten oder wasserdurchlässige Platten.
 - die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke nicht zu befestigen.

15.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - - - - - Grenze unterschiedlicher Nutzung

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 LBauO)

B 1 **Bauform und Dachgestaltung (§§ 4, 5 und 88 LBauO)**
 Bei einer Ausbildung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (Neigung < 4° Grad) sind mindestens 20 % der Dachflächen im Grundriss, einschließlich der Dachflächen von Nebengebäuden, Carports, Garagen und sonstigen überdachten Bereichen zumindest teilweise, d.h. mit einer Mindestabdeckung von 5 cm zu begrünen. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind die zur Begrünung und Energiegewinnung geeigneten Dachflächen.
 Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sollte als Material zur Dachabdichtung, möglichst auch für Regenwasser und Regenabflüsse, kein unbeschichtetes Alufolien verwendet werden.
 Ist eine Dachbegrünung nicht möglich, sind entweder im gleichen Umfang der eigentlich zu begrünenden Dachflächen zusätzliche versickerungsfähige Flächen herzustellen oder im Verhältnis 1 : 0,5 zusätzliche Flächen für die Mindestbegrünung vorzusehen.
B 2 **Fassadengestaltung (§§ 4, 5 und 88 LBauO)**
 Begrünung zum Fassadenschutz
 Alle Mauern und nicht durch Fenster gegliederte Fassadenflächen mit einer Höhe über 3,00 m, die nicht an eine Grünfläche angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Als Grünfläche gilt eine Fläche ab einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindestgröße von 1,00 m².
 Für eine Länge von 5,00 m Mauer bzw. Fassade ist eine Kletterfläche in der Wuchshöhe 100/25 cm gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Für die nicht selbstklimmenden Kletterpflanzen ist eine Rankkonstruktion anzubringen. Pro Kletterfläche ist eine Pflanzenfläche von mindestens 0,50 m² herzustellen.
B 3 **Bestehende Flächen und Stellplätze (§§ 2 und 4, § 10 Abs. 4, § 17 und § 88 LBauO)**
 Die Herstellung und bauliche Ausgestaltung von befestigten Flächen und Stellplätzen im Gewerbegebiet ist entsprechend § 8 LBauO festzusetzen.
 Grundsätzlich darf keine Ableitung des Niederschlagswassers in den Schutzwasserkanal erfolgen, es sei denn die zuzulässige Abführung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung anders.
 Die gesamten zulässigen Flächenbestimmungen sind mindestens die Hälfte wasserdurchlässig (z.B. Rasengitterplatte, Schotterbelag etc.) zu gestalten. Bei keine Dachbegrünung möglich, sind entsprechend mehr Flächen wasserdurchlässig herzustellen (siehe B1).
 PKW-Stellplätze sind grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, um zu gewährleisten, dass das anfallende Oberflächenwasser nicht dem Abwasserentsorgungssystem zugeführt wird.

B 4 **Werbeanlagen und oberirdische Leitungen (§§ 52 und 88 LBauO)**
 Freiübende Werbeanlagen oder oberirdische Kabel bzw. Leitungen sowie deren Masten dürfen die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (siehe Festsetzung 1.2.4) nicht überschreiten. Die in einem Gewerbegebiet für den ungenehmigten LKW-Verkehr erforderlichen Durchfahrtsöffnungen sind zu gewährleisten.
B 5 **Gestaltung und Nutzung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 10 Abs. 4 und § 88 LBauO)**
 Mindestens 50 % der nicht überbauten Fläche der bebauten Grundstücke darf nicht befestigt werden und ist gem. Mindestbegrünung anzulegen.
 Ist eine Dachbegrünung nicht möglich, sind entsprechend mehr Flächen für die Mindestbegrünung vorzusehen (siehe B1).
 Zur Mindestbegrünung der Freizeiflächen und zur weitgehenden Eingriffsminderung im Bereich der privaten Freizeiflächen sind folgende Pflanzenanzug zu beachten:
 - Je 100 m² zu begrünende Fläche sind:
 - 1 mittel- bis großblütiger Laubbau (Baum 1. oder 2. Ordnung) oder
 - 2 kleinerer Laubbäume (Baum 3. Ordnung) oder
 - 20 Sträucher oder
 - 20 Hm begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m)
 - 100 m² nicht bodendeckende Dauerbegrünung oder eine zeitliche Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzenlisten zu pflanzen.
 Die entsprechend der artenschutzrechtlichen Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze können hierbei mit eingerechnet werden.
 Die Flächen zwischen Erschließungsflächen und der vorderen Gebäudefucht (Vorgärten) sind gemäß obigen Pflanzenliste zur Mindestbegrünung anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

B 6 **Einfriedigungen (§§ 4, 5, 12 und 88 LBauO)**
 Grundsätzlich können Zäune an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon sind Grundstücksgrenzen, die an Straßen und Fußwege angrenzen. Diese Zäune müssen einen Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Der Abstand zwischen den Zäunen muss mind. 1,00 m betragen. Die Zäune dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Eine Befestigung dieses Stiefens ist unzulässig. Damit sich keine scharfen Kanten bilden, sind die Zäune so zu errichten, dass sie einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen.
 Einfriedigungen sind in durchbrochener Form als Laubgehölze oder als transparente Holz-, Drahtgitter- oder Metallgitterzäune auszuführen.
 Als maximale Höhe der Einfriedigungen sind festgesetzt:
 Zur öffentlichen Straßenseite hin max. 2,00 m
 Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze hin max. 2,00 m
 Zur Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen max. 0,80 m
 Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sind keine umkleidenden Einfriedigungen mit Mauerwerk, Holz-, Metall- oder Kunststoffzäunen zugelassen. Als Abgrenzungselement sind ausschließlich Pflanzenscheiden möglich.
Sichtschutzbestimmungen
 Als Sichtschutzanlagen sind Wandflächen aus Holz oder verputztem Mauerwerk oder Gehölze aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen entsprechend der Pflanzenliste zulässig. Bei Grundstücken der offenen Bauweise darf die Gesamtlänge der Sichtschutzanlagen 20,0 m nicht überschreiten. Als Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen sind 2,50 m einzuhalten (außer bei Hecken).
B 7 **Höhenlage baulicher Anlagen (§§ 4, 5, 10 und 88 LBauO LV.M. § 9 Abs. 2 BauGB)**
 Gemessen von der Mitte der künftigen Erschließungsstraße darf kein Gebäude im GE höher als 12,0 m über der Straße liegen.

B 8 **Ordnungswidrigkeit (§ 80 LBauO)**
 Ordnungswidrig im Sinne § 87 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hermit nach § 88 LBauO erlassenen baurechtlichen Festsetzungen zuwiderhandelt.
B 9 **Sonstige Auflage**
 Jedem Bauantrag ist ein Begrünungsplan beizulegen, aus dem ablesbar ist, dass durch die grünordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Dieser Begrünungsplan, der auch Aussagen zur Flächenbestimmung machen muss, wird Bestandteil der Baugenehmigung.
B 10 **Bodenschutzbestimmungen**
 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverfälschungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
 Bei allen Baumaßnahmen ist soweit noch vorhanden humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden gebührend auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Mutterboden ist in nutzbaren Zustand zu halten und von Verunreinigungen und Verdichtung zu schützen. Als Lager sind ordnungsgemäße Matten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfruchtbarkeit nach § 1 Bundesbodenschutzverordnung (Schuttdicke max. 20 cm, Schutz vor Verunreinigung etc.).
 Die anfallenden Erd- und Baumaterialien sind vorrangig im Projektgebiet zu lagern (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugruben/Abfall auf Auffüllungsstellen verwendet) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
 Als Auffüllungsmaterial darf kein verdichtetes oder belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Hinweise
 H1 Gebäude, die unterhalb des Bemessungswasserspiegels liegen, sind mit einer geeigneten, wasserdruchtichten Abdichtung zu versehen.
 H2 Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ohne wasserdruchtichte Abdichtung sollte ein Mindestabstand zu den Versickerungsflächen des 1.5-fachen Maß der Baugrubentiefe nicht unterschritten werden (vgl. ATV-DWK-Arbeitsblatt 136).
 H3 Werbeanlagen bedürfen gemäß § 22-24 Landesstrafengesetz in einem Abstand von 15 m bis 30 m der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr Speyer.

Index	Änderungen	Datum	Bearbeiter

(Sauer) Ortsgemeinderat	Dienstag
Mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am	mit der Baugenehmigung in Kraft
Direktor, den	Direktor, den

ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN
 VERBANDSGEMEINDE GRUNSTADT-LAND

BEBAUUNGSPLAN "Rottgasse"
 Fassung vom 17. März 2004 M 1 : 1000

Projekt-Nr.: BP 99 LP-725/01 Plan Nr.: B-Plan_17.03.04
 SP 02 LP-725/11

Datum: 17. März 2004
 Gezeichnet: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
 Projektbearbeiter: Dipl.-Biol. Bernhard Schwörer-Böhning
 Projektzeichner: Dipl.-Ing. Michael Herold
 Hans Schabert

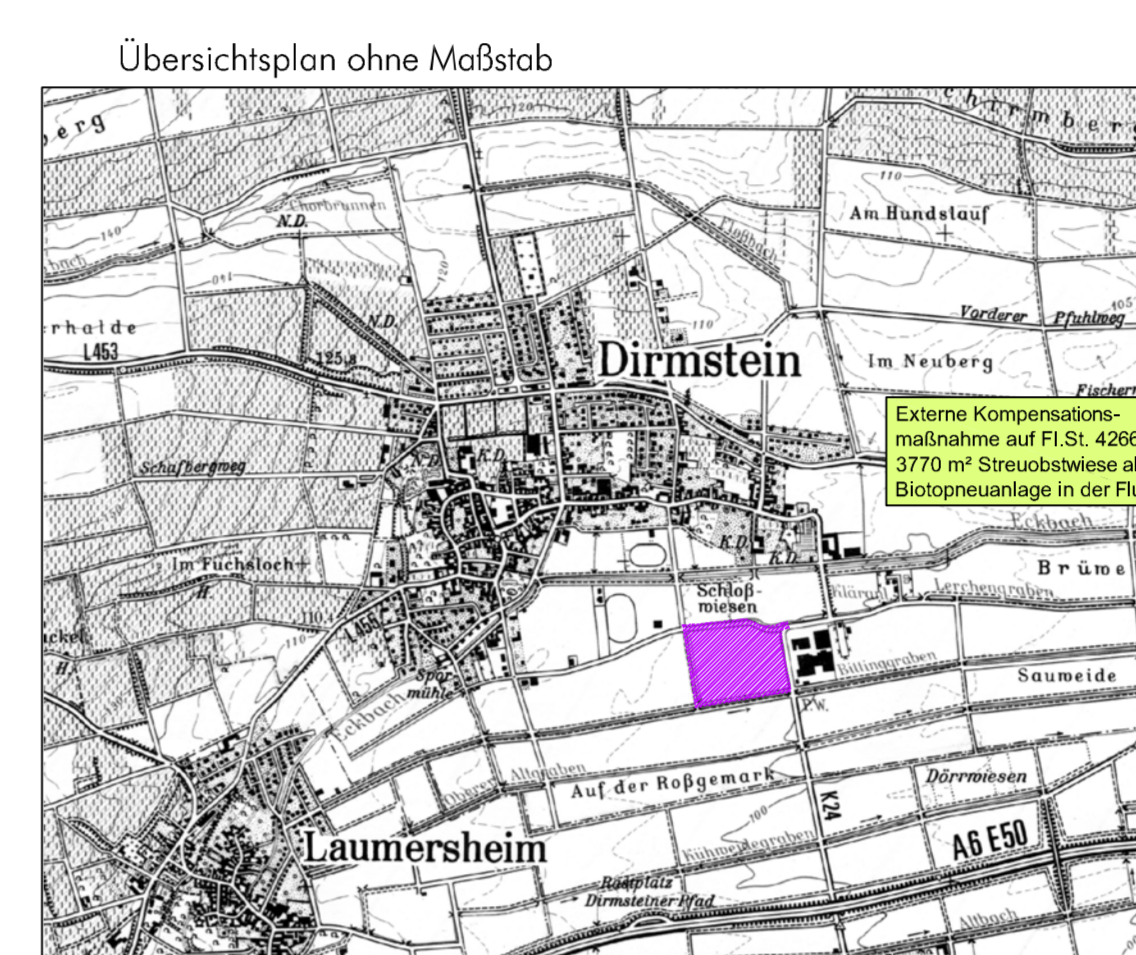
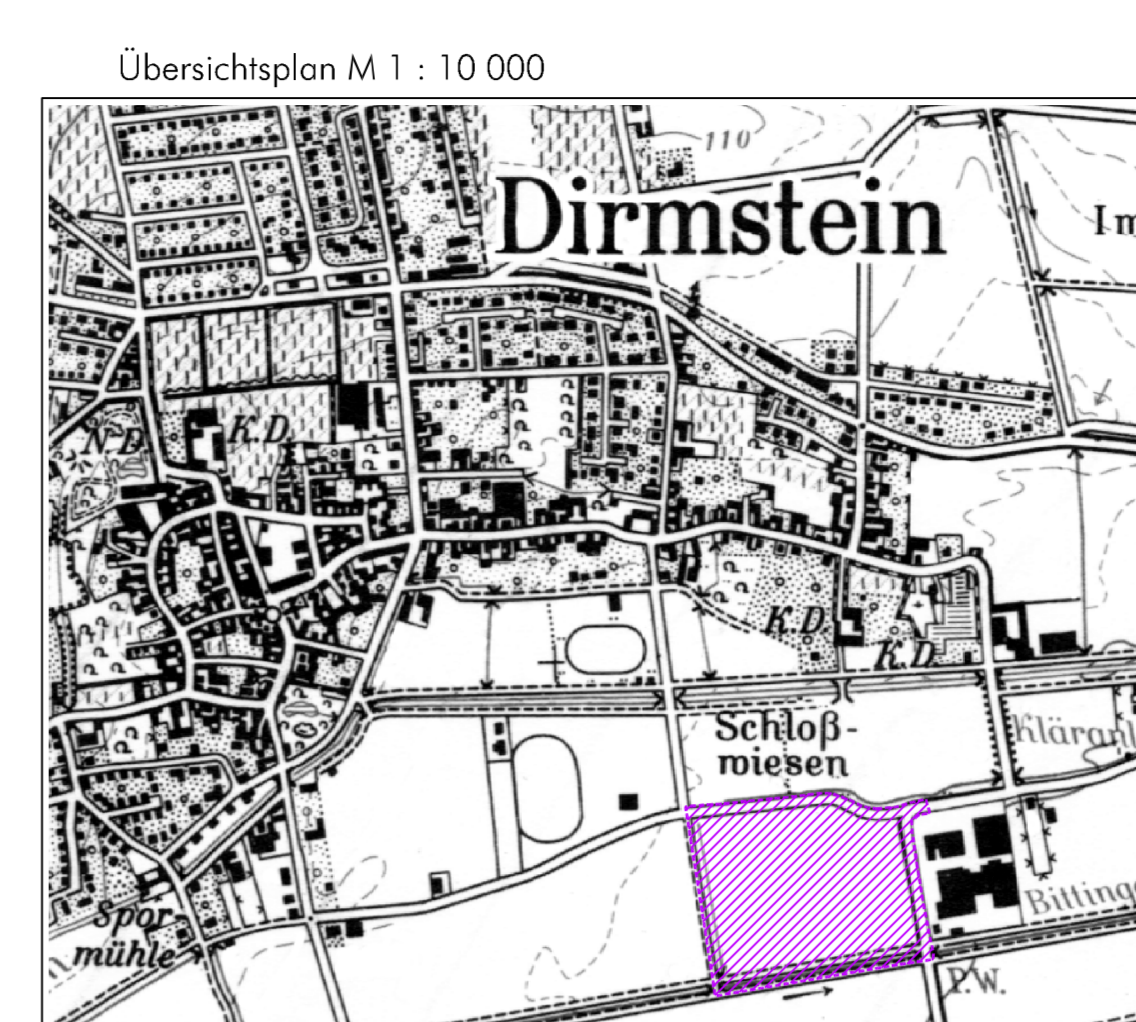
Prüfung des Katasterbestandes:
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Der Landrat des
 Katastramt
 im Auftrag

Datum Unterschrift

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
 Regioplanstraße
 68279 Mannheim
 Tel. 06 21 8 79 75-0
 Fax. 06 21 8 79 75-99

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
 Regioplanstraße
 68169 Ludwigshafen
 Tel. 06 32 8 44 58-0
 Fax. 06 32 8 44 58-37



Verfahrensvermerk:

1. Aufstellungsentwurf gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am: 30.09.1999
2. örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am: 25.11.1999
3. Beteiligung der Bürger (vorgesehene Bürgerbeteiligung) gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom: 23.07.2001 bis: 17.08.2001
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 BauGB	vom: 05.07.2001 bis: 20.09.2001
5. Beschleunigung über die Stellungnahmen und Anregungen zum Planentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 26.11.2001
6. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 28.11.2001
7. örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 07.02.2002
8. Bescheinigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 30.01.2002
9. öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 18.02.2002 bis: 20.02.2002
10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 24.04.2002
11. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 15.10.2003
12. örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB	am: 27.11.2003
13. Bescheinigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 02.12.2003
14. öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauGB	vom: 08.12.2003 bis: 23.12.2003
15. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgelegten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB	am: 17.03.2004
16. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	am: 17.03.2004

(Sauer) Ortsgemeinderat	Dienstag
Mit der örtlichen Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB am	mit der Baugenehmigung in Kraft
Direktor, den	Direktor, den

ORTSGEMEINDE DIRMSTEIN
 VERBANDSGEMEINDE GRUNSTADT-LAND

BEBAUUNGSPLAN "Rottgasse"
 Fassung vom 17. März 2004 M 1 : 1000

Projekt-Nr.: BP 99 LP-725/01 Plan Nr.: B-Plan_17.03.04
 SP 02 LP-725/11

Datum: 17. März 2004
 Gezeichnet: Dr.-Ing. Alexander Kuhn
 Projektbearbeiter: Dipl.-Biol. Bernhard Schwörer-Böhning
 Projektzeichner: Dipl.-Ing. Michael Herold
 Hans Schabert

Prüfung des Katasterbestandes:
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.

Der Landrat des
 Katastramt
 im Auftrag

Datum Unterschrift

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
 Regioplanstraße
 68279 Mannheim
 Tel. 06 21 8 79 75-0
 Fax. 06 21 8 79 75-99

REGIOPLAN INGENIEURE GmbH
 Regioplanstraße
 68169 Ludwigshafen
 Tel. 06 32 8 44 58-0
 Fax. 06 32 8 44 58-37