

## STADT FREINSHEIM

## BEBAUUNGSPLAN „ÖSTLICHER ORTSTEIL II – 3. ÄNDERUNG“

## BEGRÜNDUNG

**MAI 2018**

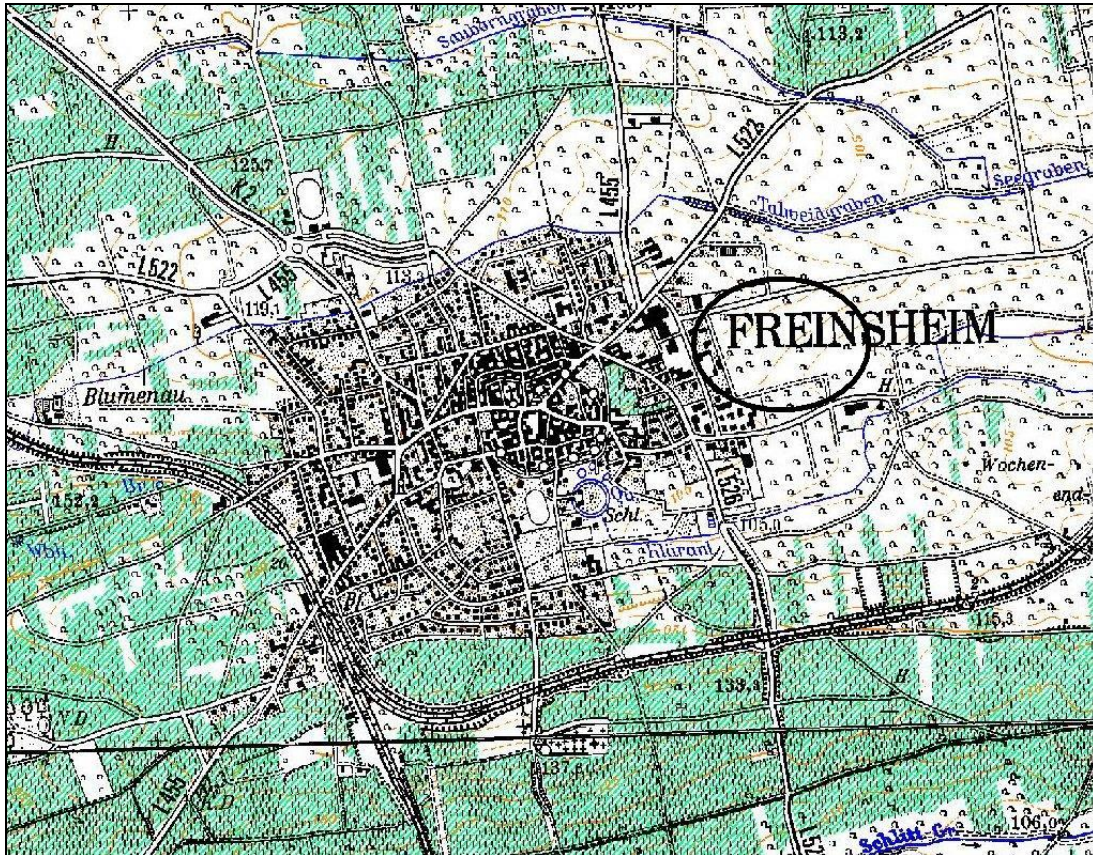
## INHALT

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b>	<b>4</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung</b>	<b>5</b>
<b>3. Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	6
<b>4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>6</b>
4.1 Naturschutz	6
4.2 Wasserrecht	7
<b>5. Bisheriges Baurecht</b>	<b>7</b>
<b>6. Planung</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise	9
6.4 Flächen für Nebenanlagen	10
6.5 Mindestgröße der Baugrundstücke	10
6.6 Verkehrliche Erschließung	10
6.7 Grünordnung	11
6.8 Ver- und Entsorgung	14
<b>7. Bodenordnung</b>	<b>15</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
8.1 Beschreibung des Vorhabens	16
8.2 Ziele des Umweltschutzes	17
8.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	22
8.3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft	22
8.3.2 Kultur- und Sachgüter	25
8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25

8.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	25
8.6	Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung	26
8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	27
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	27
8.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
<b>9.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>29</b>
9.1	Zielsetzung der Planung	29
9.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	29
9.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	30
9.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	30

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Freinsheim.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 4372/16, 4372/19, 4372/14, 4344/2, 4343/1, 4343, 4342, 4341/4, 4341/3, 4341/5 und 4341.
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 4433/7 und 4440
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 4419/7, 4419/11, 4438/1, 4438/5 und 4438/4
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4393/19, 4393/18, 4395/3, 4397/3, 4422/1, 4431/12, 4414/5, 4414/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

4431/6, 4431/7, 4431/8, 4431/9, 4431/11, 4431/14, 4431/17, 4431/18, 4431/19,

4431/21, 4431/22, 4431/23, 4431/24, 4431/26, 4431/27, 4431/28 und 4433/9.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

Mit dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II – 3. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II – 1. Änderung“ ersetzt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Stadt Freinsheim hat im August 1996 wegen der damaligen Anfragen nach gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken und vor allem wegen damals erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Großbetrieb im vorhandenen Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes aufgestellt. Ein erstes Änderungsverfahren ist im Juni 2002 aufgrund von veränderten Nutzungsansprüchen durch einen Eigentümerwechsel erfolgt.

Zwischenzeitlich wurde der vorhandene Gewerbebetrieb, für den ursprünglich der Bebauungsplan aufgestellt wurde, aufgegeben. Da ein Weiterbetrieb der vorhandenen Einrichtungen nicht erreicht werden konnte, ist nun vorgesehen, das Gewerbegebiet kleinteiliger mit Grundstücken in einer Größenordnung um ca. 2.500 m<sup>2</sup> zu parzellieren und zur Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe zu nutzen. Dies bedingt jedoch, dass das Gewerbegebiet um eine innere Erschließung ergänzt wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist nun ein erneutes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Durchführung dieser Änderung können im Gewerbegebiet neue Grundstücke gebildet und entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben sich verschiedene Punkte ergeben, die im Rahmen der ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderung mit angepasst werden sollen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Verlagerung der im Westen des Plangebietes festgesetzten Pflanzfläche in den östlichen Randbereich, nachdem das dort bereits realisierte Regenrückhaltebecken erheblich größer als im Bebauungsplan festgesetzt ausgeführt wurde.

Bei den textlichen Festsetzungen hat sich gezeigt, dass die bisherigen Festsetzungen zur Bauweise, zu Nebenanlagen sowie zum Zeitpunkt der Realisierbarkeit von gewerbebetriebsbezogenen Wohnungen regelmäßig Befreiungen erforderlich machen können.

Mit Umsetzung der Straßenplanung verändern sich zudem die Bezugshöhen für die zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Diese sind daher ebenfalls an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Regionalplan**

Im Einheitlichen Regionalplan ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dargestellt. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Raumordnungsplans.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Freinsheim stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem FNP entwickelt.

### **4. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen**

#### **4.1 Naturschutz**

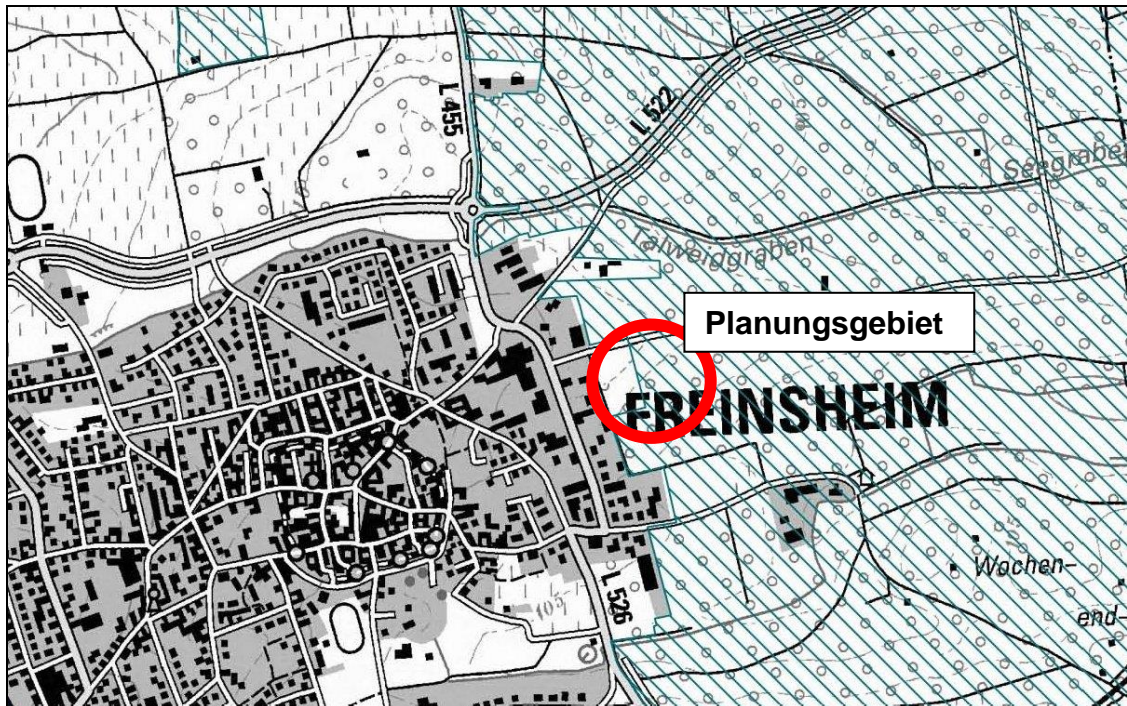
Weite Teile des Planungsgebietes sind Teil des EU-Vogelschutzgebietes 6514-401 "Haardtrand". Dieses Vogelschutzgebiet dient gemäß der Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 des Landesnaturschutzgesetzes dem Schutz von Ziegenmelker, Schwarzspecht, Heidelerche, Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Raufußkauz, Wachtelkönig, Wiedehopf, Wendehals, Zippammer, Zaunammer und Steinschmätzer. Als Erhaltungsziel ist in der Landesverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten festgelegt: „Erhaltung und Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern.“

Die Überlagerung des Planungsgebietes mit dem EU-Vogelschutzgebiet ergibt sich jedoch nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes. Vielmehr bestand der rechtskräftige Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ bereits vor Festlegung des EU-Vogelschutzgebietes. Der Konflikt wurde daher nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst.

Da die Änderung des Bebauungsplanes keine in Bezug auf das EU-Vogelschutzgebiet grundlegenden anderen Auswirkungen zulässt, wird die Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes auch nicht verschärft.

Somit bleiben die Bestimmungen von § 34 Abs. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) "Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten; Ausnahmen"

maßgebend, wonach die Prüfungs- und Schutzbestimmungen für Natura2000-Gebiete nicht für Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches gelten. Das EU-Vogelschutzgebiet steht der Änderung des Bebauungsplanes daher nicht entgegen.



Abgrenzung des EU-Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ im Bereich des Planungsgebietes

#### 4.2 Wasserrecht

Wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

#### 5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II – 1. Änderung“ aus dem Jahr 2003.

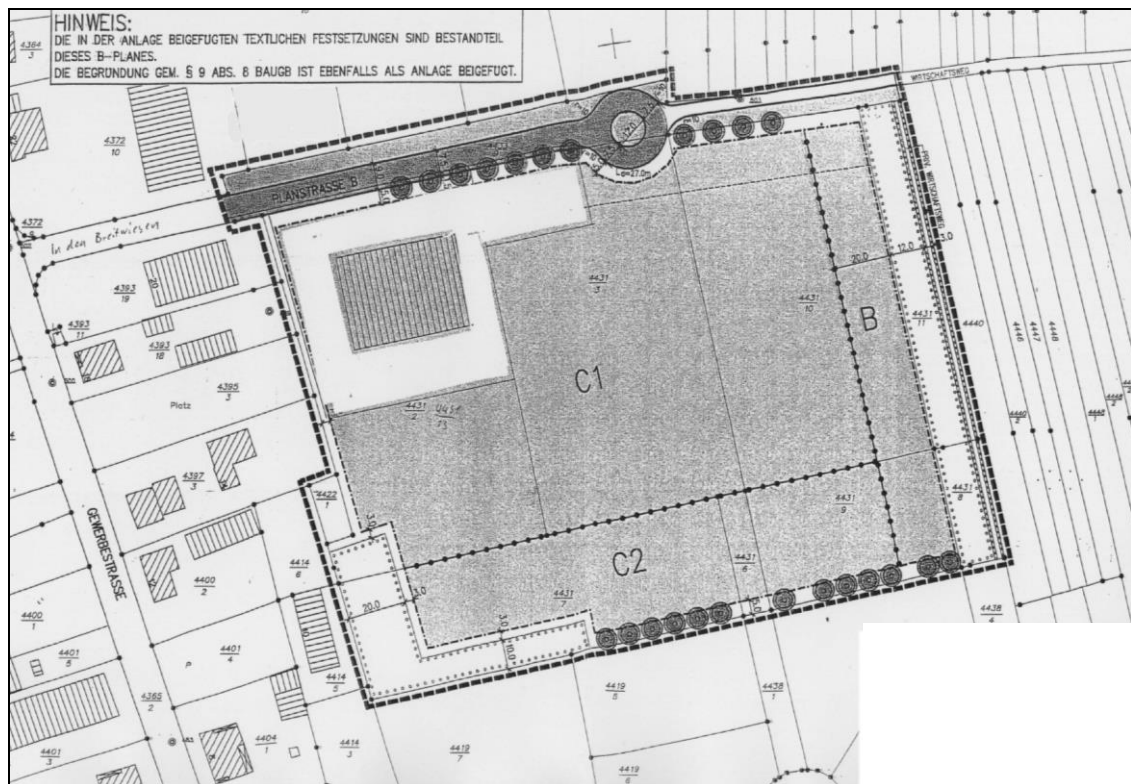
Dieser Bebauungsplan setzt das Gebiet als Gewerbegebiet fest. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind alle Nutzungen gemäß § 8 BauNVO – jedoch mit Ausnahme von Vergnügungsstätten – zulässig.

Ausnahmsweise zugelassene Wohnungen dürfen erst errichtet werden, wenn der zugeordnete Gewerbebetrieb errichtet ist und die Wohnung dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Außerdem ist nur eine Wohnung

je gewerblich genutztem Grundstück zugelassen.

Für das Plangebiet ist als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 festgelegt. In den südlichen und östlichen Randbereichen werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, im Kerngebiet dagegen bis maximal 3 Vollgeschosse. Im östlichen Randbereich ist eine offene Bauweise, im übrigen Plangebiet eine geschlossene Bauweise vorgesehen.

Die Planänderung 1 beinhaltet die Festlegung der Erschließung durch eine am Nordrand verlaufende geplante Straße mit einem Wendeplatz für LKWs anstelle des Fahrrechtes im ehemaligen B-Plan. Eine innere Erschließung des Baugebietes ist nicht festgesetzt.



Auszug aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II – 1. Änderung

## **6. Planung**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan weitestgehend übernommen, jedoch redaktionell gestrafft. Als Art der baulichen Nutzung bleibt für die gesamten Bauflächen des Bebauungsplanes „GE“ Gewerbegebiet festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen wird lediglich geändert, dass Wohngebäude nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude erstellt werden dürfen. Die bisherige Regelung, wonach die Wohnungen erst nach Errichtung der gewerblichen Betriebsteile errichtet werden durften, ist nicht praktikabel und entbehrt einer städtebaulichen Erforderlichkeit. Die Zielsetzung, dass der Bau von Wohnungen unabhängig („im Vorgriff“) von einer gewerblichen Nutzung verhindert wird, wird mit der Bedingung einer Gleichzeitigkeit ebenso ausreichend Rechnung getragen. Mit der Errichtung der gewerblichen Einheit und der zugeordneten Wohnung kann somit künftig gleichzeitig begonnen werden kann.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Wegen der Lage des Geltungsbereiches am Ortsrand der Stadt Freinsheim wurde im ursprünglichen Bebauungsplan besonderer Wert auf eine maßstäbliche Höhenentwicklung des Gebietes im Übergang zur freien Landschaft gelegt. Im bisherigen Bebauungsplan sind daher in den textlichen Festsetzungen differenzierte Festlegungen über Trauf- und Firsthöhe enthalten.

Aufgrund der wesentlich größeren Breite der östlichen Randeingrünungsfläche ist der Abstufungsbereich Richtung Osten erheblich verschmälert worden, so dass er bei einer genauen Übertragung nur für eine Bautiefe von 6 m relevant gewesen wäre. Daher wurden in diesem Bereich die zulässigen Trauf- und Firsthöhen aus den bisherigen Festsetzungen nach Westen bis zur Erschließungsstraße ausgedehnt.

### **6.3 Bauweise**

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Planungsgebiet ist nicht umsetzbar, da bei einer geschlossenen Bauweise an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden muss. Dies ist für gewerbliche Vorhaben allein schon aus Brandschutzgründen in der Regel nicht möglich. Zudem besteht kein erkennbarer städtebaulicher Grund für eine geschlossene Bauweise. Vielmehr ist anzunehmen, dass planerische Absicht die Zulassung von Gebäude mit mehr als 50 m Länge war. Daher wird künftig generell die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge definiert.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen**

In den textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes waren Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen wiesen einen Abstand von 3 bis 5 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen auf.

Nachdem auch Schaltschränke der Versorgungsunternehmen zu den Nebenanlagen zu rechnen sind, wären durch die ursprüngliche Festsetzung Befreiungserfordernisse absehbar gewesen. In der Änderungsfassung ist die ursprüngliche Festsetzung daher gestrichen.

Als Ersatzregelung ist zur Vermeidung von städtebaulich unerwünschten Stellplatzanordnungen jedoch neu aufgenommen, dass Stellplätze nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein dürfen und dass sie einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen.

#### **6.5 Mindestgröße der Baugrundstücke**

Die Regelung zur Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> bleibt unverändert.

#### **6.6 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Straße „In den Breitwiesen“ aus. Angesichts der Größe der festgesetzten Gewerbegebietsflächen ist nicht anzunehmen, dass diese an einen einzigen Interessenten veräußert werden können. Es ist daher eine kleinteiligere Parzellierung mit Grundstücken in einer Größe um ca. 2.500 m<sup>2</sup> angedacht. Zur Erschließung dieser Grundstücke wird eine Verlängerung der Straße „In den Breitwiesen“ vom vorhandenen Kreisels Richtung Süden bis zum Riedweg erforderlich. Dort wird an den bestehenden Wendehammer angeschlossen.

Dieser Wendehammer wird im Rahmen der Planung nicht geändert. Zum einen ist der Zeitpunkt der Realisierung der Umsetzung der Straßenplanung ungewiss, zum anderen ist im Rahmen der Bebauung des Planungsgebietes zu erwarten, dass die Straßendurchbindung zeitweilig unterbrochen sein wird. Die Beibehaltung der Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des Riedweges erscheint daher verkehrlich angebracht.

Ergänzend wird eine Stichstraße Richtung Westen vorgesehen, die aufgrund der geringen Zahl der möglichen anzuschließenden Grundstücke keine Wendemöglichkeit am Ende erhalten soll. Die öffentliche Erschließungsstraßen

haben eine Fahrbahnbreite von 6,50 m sowie Richtung Süden einen zweiseitigen Gehweg von je 1,50 m, Richtung Westen einen einseitigen Gehweg von 1,50 m.

Aufgrund des bewegten Geländes kann die geplante Straße nicht überall auf Höhe des bestehenden Geländes angelegt werden. Um die erforderlichen Straßenböschungen auf den angrenzenden Baugrundstücken anlegen zu können, wird parallel zur Straßenbegrenzungslinie eine Fläche von 2,00 m als Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

## 6.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechtes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Die Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange von Naturschutz und Landespflge, die Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung sowie die landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden für den Ursprungsbebauungsplan „östlicher Ortsteil II“ aus dem Jahr 1996 im zugehörigen Fachbeitrag Naturschutz dargestellt. Dieser wurde im Zuge der Planänderung im Jahr 2002 zum heute rechtskräftigen Planungsstand nicht auf die veränderte Planung angepasst. Eine sachliche Fortschreibung der Inhalte des Fachbeitrags Naturschutz erfolgt in der aktuellen Planänderung durch den vorliegenden Umweltbericht (vgl. Kapitel 8).

Grundlage für die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Entscheidung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher ein Vergleich zwischen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des ursprünglichen Bebauungsplanes und der künftigen planungsrechtlichen Situation:

	BP "östlicher Ortsteil II" 1996 insgesamt	davon im Bereich der jetzigen 3. Änderung	Bebauungsplan "östlicher Ortsteil II - 3. Änderung"
<b>Flächen mit Ausgleichsbedarf</b>			
neue Baufläche Gewerbe, versiegelt (GRZ 0,8)	52.805 m <sup>2</sup>	28.110 m <sup>2</sup>	23.955 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche neu	3.682 m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup>	3.795 m <sup>2</sup>
<b>Summe Neuversiegelung</b>	<b>56.487 m<sup>2</sup></b>	<b>28.860 m<sup>2</sup></b>	<b>27.750 m<sup>2</sup></b>
<b>Flächen ohne Ausgleichsbedarf oder Aufwertung</b>			
Flächen für die Landwirtschaft	5.100 m <sup>2</sup>	0	0
Baufläche Gewerbe (bereits bebaut)	4547 m <sup>2</sup>	0	0
Private Zufahrten im Bereich Verkehrsgrün (Bestand)	0	0	260 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen im Bereich der neuen Bauflächen Gewerbe (Gesamtfläche minus versiegelte Flächen bei GRZ 0,8 minus Flächen mit Pflanzbindung)	5791 m <sup>2</sup>	5.347 m <sup>2</sup>	5999 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Bestand	3880 m <sup>2</sup>	822 m <sup>2</sup>	1322 m <sup>2</sup>
Flächen für Wasserwirtschaft und Landespflege ohne Aufwertungspotenzial	4475 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Summe</b>	<b>23793 m<sup>2</sup></b>	<b>6.169 m<sup>2</sup></b>	<b>7581 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausgleichsflächen</b>			
öffentliche Grünfläche	5256 m <sup>2</sup>	3370 m <sup>2</sup>	4748 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen mit Pflanzbindung im Bereich neuer Baufläche Gewerbe	7411 m <sup>2</sup>	1680 m <sup>2</sup>	0
Flächen für Wasserwirtschaft und Landespflege mit Aufwertung	6553 m <sup>2</sup>	0	0
Flächen für Renaturierungs- maßnahme am Talweidengraben	3580 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Summe</b>	<b>22800 m<sup>2</sup></b>	<b>5050 m<sup>2</sup></b>	<b>4.748 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe gesamt</b>	<b>103.080 m<sup>2</sup></b>	<b>40.079 m<sup>2</sup></b>	<b>40.079 m<sup>2</sup></b>

	BP "östlicher Ortsteil II" 1996 insgesamt	davon im Bereich der jetzigen 3. Änderung	Bebauungsplan "östlicher Ortsteil II - 3. Änderung"
<b>Deckung des Ausgleichsflächenbedarfs</b>			
gesamt	56.487 m <sup>2</sup>	28.860 m <sup>2</sup>	27.750 m <sup>2</sup>
im Plangebiet	22.800 m <sup>2</sup>	5.050 m <sup>2</sup>	4.748 m <sup>2</sup>
außerhalb Plangebiet	33.687 m <sup>2</sup> ≈ 3,37 ha	23.810 m <sup>2</sup>	23.002 m <sup>2</sup>

Für die Teilfläche Bebauungsplanes "östlicher Ortsteil II", die jetzt durch die 3. Änderung überplant wird, ergab sich somit gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ein Ausgleichsflächenbedarf von 28.860 m<sup>2</sup>, der mit 23.810 m<sup>2</sup> außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich einer externen Ausgleichsfläche zu decken war. Mit der Planänderung sinkt der Ausgleichsbedarf insgesamt auf 27.750 m<sup>2</sup>, wovon 23.002 m<sup>2</sup> extern zu erbringen sind.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden somit gegenüber dem ursprünglichen planungsrechtlichen Zustand keine weitergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen. Die im Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil“ aus dem Jahr 1996 verankerte Ausgleichskonzeption bleibt weiterhin maßgebend.

Inhaltlich sind in Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Änderungen vorgesehen:

Die im Westen des Planungsgebietes gelegene Pflanzfläche wird in den östlichen Randbereich verlegt. Diese Verlagerung ist zweckmäßig, da im östlichen Randbereich das bereits erstellte Regenrückhaltebecken breiter ausgeführt wurde als im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt. Zudem stellt die bislang festgesetzte Grünfläche im Westen eine isolierte Inselfläche dar, die weder eine landespflegerische Bedeutung erlangen wird noch als Abstandsgrün erforderlich ist. Im Osten kann dagegen ein breiterer Grüngürtel als Randeingrünung ausgebildet werden. Die Verlagerung der Flächen erfolgt flächengleich; eine Ausweitung der gewerblich nutzbaren Flächen ist somit nicht geplant.

Die Grünfläche im östlichen Randbereich dient – entgegen der Planungskonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes - vorwiegend der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Um dennoch ein Mindestmaß an Randeingrünung sicher zu stellen, wird zwischen den Rückhalte- und Versickerungsmulden und dem Gewerbegebiet eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Für die Rückhalte- und Versickerungsmulden werden – da die wasserwirtschaftlichen Belange Vorrang genießen müssen – keine Pflanzfestsetzungen getroffen.

Die sonstigen Festsetzungen zu den Grünflächen sind inhaltlich aus dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil“ übernommen, jedoch redaktionell neu gefasst worden.

Neu aufgenommen wird jedoch – da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich seiner Vorläufer diesbezüglich keine Regelungen getroffen hat – eine Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB. Damit wird eine Rechtsgrundlage für eine Abrechnung der extern erbrachten Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 135 a-c BauGB geschaffen.

Zugeordnet wird eine Fläche von insgesamt 23.002 m<sup>2</sup> aus den im Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II mit einen Änderungen 1 + 2“ zugeordneten Flächen. Der mit Veröffentlichung am 27.03.2008 in Kraft getretene Bebauungsplan „Fuchsbach, Änderung und Erweiterung I“ umfasst die Renaturierung des Fuchsbachabschnittes östlich Freinsheim zwischen der Ortslage und der östlichen Gemarkungsgrenze. In diesem Bebauungsplan sind die einzelnen Teilflächen – soweit in diesen Ausgleichsmaßnahmen stattfinden – verschiedenen Bebauungsplänen der Stadt Freinsheim zugeordnet, so u.a. auch dem Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ mit einen Änderungen 1 + 2. Die vorliegende Änderung 3 umfasst Flächen, die Teil der Änderung 1 des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II“ sind. Daher ist es gerechtfertigt, im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II“ auf die der 1. Änderung zugeordneten Flächen zurück zu greifen. Dies gilt umso mehr, als das Ausgleichserfordernis kausal nicht durch die 3. Änderung, sondern durch die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II“ entstanden ist.

Die Renaturierung des Fuchsbachs im betreffenden Abschnitt ist zwischenzeitlich umgesetzt.

Die Aufteilung auf die Verkehrsflächen und die Baugrundstücksflächen erfolgt anteilig entsprechend der gegenüber der ursprünglichen Situation (vor erstmaliger Aufstellung eines Bebauungsplanes) sich ergebenden zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten. Die innerhalb des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Ausgleichsfunktion sind ebenso anteilig berücksichtigt.

## **6.8 Ver- und Entsorgung**

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets werden die Versorgungsanlagen hergestellt. Die Leitungstrassen verlaufen innerhalb der als öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen.

Die Entwässerung wird im Trennsystem erfolgen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in Richtung Süden. Das Regenwasser wird in die bereits angelegten Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort versickert. Sowohl die

Schmutzwasserkanalisation als auch die Regenwasserkanalisation müssen daher über Baugrundstücksflächen geführt werden. Für die betreffenden Flächen wird im Bebauungsplan jeweils eine Fläche für ein Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeindewerke Freinsheim festgesetzt.

Das Regenrückhaltebecken wird zudem als Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser und zugleich als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der östliche Randstreifen wird ergänzend als Fläche für ein Geh- und Fahrrecht (Pflegeweg) zugunsten der Verbandsgemeindewerke festgesetzt. Damit ist klargestellt, dass zwischen Versickerungsfläche und den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ein Weg als Pufferstreifen verläuft.

## **7. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden einzelne Neuzuschnitte von Grundstücken erforderlich. Diese Neuzuschnitte sollen auf Grundlage freiwilliger Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern umgesetzt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Freinsheim hat im August 1996 wegen der damaligen Anfragen nach gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken und vor allem wegen damals erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Großbetrieb im vorhandenen Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aufgestellt. Ein erstes Änderungsverfahren ist im Juni 2002 aufgrund von veränderten Nutzungsansprüchen durch einen Eigentümerwechsel erfolgt.

Zwischenzeitlich wurde der vorhandene Gewerbebetrieb, für den ursprünglich der Bebauungsplan aufgestellt wurde, aufgegeben. Da ein Weiterbetrieb der vorhandenen Einrichtungen nicht erreicht werden konnte, ist nun vorgesehen, das Gewerbegebiet kleinteiliger mit Grundstücken in einer Größenordnung um ca. 2.500 m<sup>2</sup> zu parzellieren und zur Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe zu nutzen. Dies bedingt jedoch, dass das Gewerbegebiet um eine innere Erschließung ergänzt wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist nun ein erneutes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Durchführung dieser Änderung können im Gewerbegebiet neue Grundstücke gebildet und entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben sich zudem verschiedene Punkte ergeben, die im Rahmen der ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderung mit angepasst werden sollen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Verlagerung der im Westen des Plangebietes festgesetzten Pflanzfläche in den östlichen Randbereich, nachdem das dort bereits realisierte Regenrückhaltebecken erheblich größer als im Bebauungsplan festgesetzt ausgeführt wurde.

Gegenüber der bisherigen Bestandsituation und der planungsrechtlich bislang zulässigen Situation ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

	Bestand	Derzeitiges Baurecht	künftiges Baurecht
	Fläche	Fläche	Fläche
Versiegelbare Baugrundstücksfläche	11.710 m <sup>2</sup>	26.470 m <sup>2</sup>	23.955 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.930 m <sup>2</sup>	6.594 m <sup>2</sup>	5.999 m <sup>2</sup>
Öffentl. Verkehrsfläche	2.398 m <sup>2</sup>	2.398 m <sup>2</sup>	5.377 m <sup>2</sup>
Verkehrsr Grünflächen	1.117 m <sup>2</sup>	1.117 m <sup>2</sup>	1.117 m <sup>2</sup>
Versickerungsfläche	3.631 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	3.631 m <sup>2</sup>
Öffentl. Grünflächen	--	1.100 m <sup>2</sup>	--
Streuobstwiesen	18.293 m <sup>2</sup>	--	--
Summe	40.079 m <sup>2</sup>	40.079 m <sup>2</sup>	40.079 m <sup>2</sup>

Maßgebend für den Umweltbericht sind die Veränderungen zwischen Bestand und künftigen Baurecht. Hinsichtlich des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft ist jedoch die Differenz zwischen bisherigem und zukünftigem Baurecht entscheidend. Diesbezüglich wird auf Kapitel 6.7 der Begründung verwiesen.

## 8.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den Bebauungsplan sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

### Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und -ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Gestaltung des Landschaftsbilds, hier berücksichtigt durch eine Höhenbegrenzung und eine Randeingrünung des Baugebiets
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

## Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,

4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

### **Artenschutzrecht**

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben und damit auch für Straßenbauprojekte relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- <sup>1</sup> *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- <sup>2</sup> *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- <sup>3</sup> *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- <sup>4</sup> *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- <sup>5</sup> *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

### **Wasserrecht**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Mit der künftig vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers wird den Anforderungen des Wasserrechts Rechnung getragen.

## **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

## **8.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

### **8.3.1 Beschreibung des Zustandes von Natur und Landschaft**

#### **Schutzgut Boden**

Im Bearbeitungsgebiet stehen unterschiedliche Böden an (Geologisches Landesamt, 1986). Im Süden wird ein Gley-Kolluvium aus carbonhaltigem Bodenmaterial angegeben. Im mittleren Bereich ist dies ein Parabraunerde-Tschernosem, der an der exponiertesten Stelle in eine Pararendzina übergeht. Beide Bodentypen sind aus Sandlöß hervorgegangen. Im Norden, zum Talweidgraben hin, schließen sich wiederum Gley-Kolluvium aus lehmigen Materialien an. Insgesamt haben alle oberen Bodenschichten eine hohe Wasserdurchlässigkeit-, die sich für eine oberflächige Niederschlagsversickerung anbieten.

Zwischenzeitlich sind die ursprünglichen Bodenverhältnisse entlang der Straße „In den Breitwiesen“ bereits grundlegend verändert, nachdem dort bereits bis in eine Tiefe von ca. 70 m die Inhalte des Bebauungsplanes umgesetzt wurden und eine Bebauung erfolgt ist.

#### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsgebietes oder seinem unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

Hinsichtlich des Grundwassers ist die Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Gebietes im überregionalen Vergleich als gering bis mäßig einzustufen und dürfte sich im Bereich von geschätzten 60 bis max. 120 mm/a bewegen. Im regionalen und lokalen Vergleich mit den Lößböden des Rheingrabens schneiden sandige Standorte, wie sie im Plangebiet vorliegen, noch verhältnismäßig gut ab. Aus diesem Grunde verfügen die Planflächen auch über ein wirksames Retentionspotenzial und belasten insofern die Vorfluter nur bei seltenen

Starkregenereignissen. Der Unterboden und oberflächennahe Untergrund ist nach den Untersuchungen wenig wasseraufnahmefähig infolge der sehr hohen Lagerungsdichte des feinsandhaltigen Substrates.

Entsprechend den günstigen Bodeneigenschaften war bereits in der ursprünglichen Planung der Bau eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses Becken ist zwischenzeitlich realisiert. Das gesamte Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet kann dort breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden.

### **Schutzgut Klima**

Das Klima der Region ist durch Wärmegunst und Trockenheit gekennzeichnet. Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei ca. 500 mm. Die mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 10°C. Im Sommer gehen die Niederschläge oft in Form kurzer, heftiger Schauer nieder, die dabei großteils oberflächlich abfließen können. Im Bereich des Plangebietes kommt es allerdings infolge der relativ geringen Flächenneigungen zu nur geringen Oberflächenabflüssen aus dem Gebiet. Die potenzielle Evapotranspiration von ca. 750 mm/a führt zu einem Wasserdefizit der Standorte im Sommerhalbjahr. Die Planflächen weisen keinen Grundwasseranschluss auf.

Die Troglage des Rheingrabens führt insgesamt zu einem ungünstigen Bioklima, bei dem häufige Schwületage und Inversionslagen bei austauscharmen Wetterlagen zu bioklimatischen Belastungen führen. Die Lage im Lee der Siedlungsflächen Freinsheims verschärft diese negativen Einflüsse im Plangebiet eher noch. Insbesondere durch lokalklimatisch wirksame Faktoren wie z.B. verminderte Windgeschwindigkeit und verminderter Zufluss von Kaltluft aus den westlich von Freinsheim liegenden Hochflächen kommt es im Bereich des bestehenden und des geplanten Gewerbegebietes zu erhöhten Lufttemperaturen an Hitzetagen und zu schwächeren Durchlüftungsvorgängen bei windstillen Wetterlagen, Schwachwinden und in Strahlungs Nächten. Eine merklich klimaverbessernde Funktion der Planfläche ist jedoch im Hinblick auf die beschriebene Problematik nicht erkennbar. Insofern kann die bioklimatische Bedeutung der Planflächen als gering bzw. deren bioklimatische Ausgleichsfunktion als unerheblich eingestuft werden.

### **Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial**

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen der Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz. Ebenfalls finden sich keine Flächen und Objekte nach §§17-23 LNatSchG im Gebiet (durch Rechtsverordnung geschützt Flächen und Objekte). Allerdings liegen weite Teile des Planungsgebietes innerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Haardtrand“ (vgl. Kapitel 4.1).

Durch die unterschiedlichen Nutzungsformen innerhalb des Plangebietes haben

sich über die Jahre hinweg differenzierte Vegetationsmuster entwickelt. Der überwiegende Anteil des Plangebietes wurde ursprünglich intensiv obstbaulich bewirtschaftet. Kultiviert wurden Äpfel, Birnen, Sauer- und Süßkirschen und zu einem geringen Teil Zwetschgen und andere Obstarten. Zwischen den Baumbeständen befanden sich Grasbestände, in denen neben dem Weidelgras Arten wie Frühlings-Greiskraut, Hirtentäschelkraut, Löwenzahn, Acker-Kratzdistel, Vogelmiere, rote Taubnessel, Taube Trespe u.a. vorkamen. Ein weiterer Biotoptyp im Plangebiet war der Tritt- und Weidelgras-Rasen, der als unbefestigter Wirtschaftsweg genutzt wird. Daneben gab es noch Flächen mit brachgefallenen Obstanlagen mit Niederstämmen mit einer relativ bunten Flora aus Gräsern und Kräutern. Typisch für den historischen Obstbau in der Gemarkung Freinsheim sind die Parzellen mit älteren Süßkirsch-Halbstämmen. Der Boden unter diesen Bäumen wird mechanisch offen gehalten. Die Größe und das Alter dieser Bäume gibt ihnen einen landschaftsprägenden Charakter. Teilweise schmälere Parzellen wurden offen gelassen, so dass sich eine mehr oder weniger vielfältige Brachevegetation darauf entwickeln konnte. Auf diesen nicht mehr genutzten ehemaligen landwirtschaftlichen Standorten konnte sich stellenweise eine blütenreiche Vegetation ansiedeln.

Diese ursprünglich vorhandenen Bestände sind im südlichen Teil des Planungsgebietes noch erhalten. Im nördlichen Teil ist die Umwandlung in Bauland bereits vollzogen worden; im östlichen Teil erfolgte eine Umwandlung in extensive Wiesenflächen im Zuge der Realisierung der Regenrückhaltebecken.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden faunistische Zufallsbeobachtungen festgehalten. Für den Bereich der Vogelwelt wurden hierbei folgenden Arten häufig im Gebiet beobachtet: Kohlmeise (*Parus major*), Star (*Sturnus sturnus*), Amsel (*Turdus merulus*), Feldsperling (*Passer montanus*), Haussperling (*Passer domesticus*), Turteltaube (*Streptopelia turtur*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Bluthänfling (*Carduelis cannabina*).

An Greifvogelarten konnten der Bussard sowie der Turmfalke beim Überfliegen des Gebietes sowie in den benachbarten Freiflächen beobachtet werden. Daneben wurden die Niederwildarten Feldhase und Fasan im Gebiet angetroffen. Die Artenvielfalt an Wirbellosen wie z.B. Hautflügler, Schmetterlinge, Käfer, Wanzen, Spinnen, Schnecken etc. wird vom Kartierer für den Bereich der extensiv bewirtschafteten Flächen als gering eingeschätzt. Im Bereich der extensiv bewirtschafteten Obstanlagen sowie der Brachflächen ist dagegen mit dem Vorkommen einer größeren Artenzahl solcher Tiere zu rechnen. Darüber hinaus eignen sich die ältesten Obsthochstämme innerhalb des Plangebietes potenziell auch als Lebensraum für die relativ seltene Tiergruppe der Schläfer (*Gliridae*) wie z.B. den Siebenschläfer.

### **Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Erscheinungsbild des Plangebietes sowie des näheren Umfeldes ist derzeit

geprägt von Gewerbenutzung im Westen und intensiver Landwirtschaft (insbesondere Obstbau) im Osten. Richtung Norden schließt ebenfalls im Teilabschnitt bis zum Kreisel eine gewerbliche Bebauung an; im Weiteren folgen Obstanlagen. Richtung Süden folgt ein weiteres, in Erschließung und Bebauung befindliches, Gewerbegebiet.

Im Plangebiet selbst befindet sich eine Gewerbehalle mit Lagerflächen; eine weitere Gewerbehalle ist in Bau. Im südlichen Bereich sind die ursprünglichen Obstanlagen noch erhalten.

### **8.3.2 Kultur- und Sachgüter**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zu einem geringen Flächenanteil Bereiche mit kulturhistorisch bedeutsamen Süßkirschanbau, der typisch für den historischen Obstbau in der Freinsheimer Gemarkung ist. Die überwiegenden Nutzungen sind allerdings geprägt von jüngeren landwirtschaftlichen Entwicklungen.

### **8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass der bislang rechtskräftige Bebauungsplan umgesetzt werden würde. Demnach kommt es auch bei Nichtdurchführung der Planung zu einer Bebauung des Areals mit Verlust der alten Obstbaumwiesen.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

### **8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Verlagerung der im Westen des Planungsgebietes gelegenen Pflanzfläche erfolgt in den östlichen Randbereich, da hier ein Regenrückhaltebecken erstellt wurden, das breiter ausgeführt ist als ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verlagerung der Flächen erfolgt flächengleich; eine Ausweitung der gewerblich nutzbaren Flächen ist somit nicht geplant. Dementsprechend ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in die Vegetationsstrukturen.

Die Grünfläche im östlichen Randbereich dient – entgegen der

Planungskonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes - vorwiegend der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Um dennoch ein Mindestmaß an Randeingrünung sicher zu stellen, wird zwischen den Rückhalte- und Versickerungsmulden und dem Gewerbegebiet eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Für die Rückhalte- und Versickerungsmulden werden – da die wasserwirtschaftlichen Belange Vorrang genießen müssen – keine Pflanzfestsetzungen getroffen.

Die sonstigen bereits im bisherigen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsgebietes werden inhaltlich unverändert übernommen.

Nachdem keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden auch keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich.

## **8.6 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung**

### **Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

- **Siedlungs- und Landschaftsbild**

Die veränderte Planung wird nicht zu einer Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes im Vergleich zur bisherigen Planung führen.

- **Böden**

Verglichen mit der bisherigen Planung bewirkt die veränderte Planung keine Veränderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

- **Gewässerhaushalt**

Das Niederschlagswasser der versiegelbaren Flächen wird dem vergrößerten Rückhaltebecken im östlichen Teil des Plangebietes zugeleitet.

- **Klima**

Da der Versiegelungsgrad nicht ausgedehnt wird, ergibt sich keine Verschlechterung bezüglich der Erwärmung des Plangebietes.

- **Vegetation und Fauna**

Vegetation und Fauna werden sich gegenüber dem Ist-Zustand in Richtung

Verringerung der Artenzahl und Verschwinden der selteneren, auf den Lebensraum „Streuobstwiese“ angewiesenen Arten verändern.

- **Kultur- und Sachgüter**

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich nicht. Die zu erwartenden Veränderungen hinsichtlich der kulturhistorisch bedeutsamen Baumbestände wurden bereits durch die Umsetzung der bisherigen Planung bewirkt.

#### **8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und der durchgeführten Bodenordnung gegebenen Rahmenbedingungen kommen keine grundlegenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

#### **8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

#### **8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Angesichts der gegebenen Konkretisierung der Planung bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

#### **8.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Nachdem durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, werden auch keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### **8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Planung betrifft eine Fläche, die in ihrem ursprünglichen Zustand aufgrund der dort vorhandenen, unterschiedlich ausgeprägten Obstbaumkulturen eine hohe Bedeutung für Flora und Fauna hatte. Die ursprüngliche Bedeutung ist im nördlichen und östlichen Teil bereits in Folge der Umsetzung der bisherigen Planung verloren gegangen, besteht aber im südlichen Teilabschnitt noch immer.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich jedoch keine relevanten zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Verlagerung der im Westen des Planungsgebietes gelegenen Pflanzfläche erfolgt in den östlichen Randbereich, da hier ein Regenrückhaltebecken erstellt wurden, das breiter ausgeführt ist als ursprünglich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verlagerung der Flächen erfolgt flächengleich; eine Ausweitung der gewerblich nutzbaren Flächen ist somit nicht geplant. Dementsprechend ergibt sich kein zusätzlicher Eingriff in die Vegetationsstrukturen.

Die Grünfläche im östlichen Randbereich dient – entgegen der Planungskonzeption des ursprünglichen Bebauungsplanes - vorwiegend der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Um dennoch ein Mindestmaß an Randeingrünung sicher zu stellen, wird eine 3 m breite Fläche, die dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen ist, festgesetzt. Für die Rückhalte- und Versickerungsmulden werden – da die wasserwirtschaftlichen Belange Vorrang genießen müssen – keine Pflanzfestsetzungen getroffen.

Die sonstigen bereits im bisherigen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsgebietes werden inhaltlich unverändert übernommen. Die ursprünglichen Regelungen zu Ausgleichsflächen, die im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlicher Ortsteil II“, gelten – da sie außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches liegen – ebenso fort.

Nachdem keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, werden auch keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich.

Die Änderungen gegenüber der bereits rechtskräftigen Planung haben hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt keine weitergehenden Folgen als sie auch bei Durchführung der ursprünglichen Planung entstanden wären.

## **9. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die erläutert, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **9.1 Zielsetzung der Planung**

Die Stadt Freinsheim hat im August 1996 wegen der damaligen Anfragen nach gewerblich zu nutzenden Baugrundstücken und vor allem wegen damals erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Großbetrieb im vorhandenen Gewerbegebiet den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil II“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes aufgestellt. Ein erstes Änderungsverfahren ist im Juni 2002 aufgrund von veränderten Nutzungsansprüchen durch einen Eigentümerwechsel erfolgt.

Zwischenzeitlich wurde der vorhandene Gewerbebetrieb, für den ursprünglich der Bebauungsplan aufgestellt wurde, aufgegeben. Da ein Weiterbetrieb der vorhandenen Einrichtungen nicht erreicht werden konnte, ist nun vorgesehen, das Gewerbegebiet kleinteiliger mit Grundstücken in einer Größenordnung um ca. 2.500 m<sup>2</sup> zu parzellieren und zur Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe zu nutzen. Dies bedingt jedoch, dass das Gewerbegebiet um eine innere Erschließung ergänzt wird.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten inneren Erschließung des Gewerbegebietes ist nun ein erneutes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Mit Durchführung dieser Änderung können im Gewerbegebiet neue Grundstücke gebildet und entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Planung haben sich zudem verschiedene Punkte ergeben, die im Rahmen der ohnehin erforderlichen Bebauungsplanänderung mit angepasst werden sollen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Verlagerung der im Westen des Plangebietes festgesetzten Pflanzfläche in den östlichen Randbereich, nachdem das dort bereits realisierte Regenrückhaltebecken erheblich größer als im Bebauungsplan festgesetzt ausgeführt wurde.

### **9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Nennenswerte zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zugelassen.

### **9.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nur Anregungen zu Fragen des Erschließungsbeitragsrechts eingegangen, die zu keine Veränderung der Bebauungsplaninhalte geführt haben.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde eine Verbesserung der östlichen Randeingrünung sowie eine Auseinandersetzung mit der Lage im Vogelschutzgebiet gefordert. Diesen Anregungen wurde Rechnung getragen.

Die SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, hat einen Hinweis auf die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm gefordert. Die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat Hinweise für Erdbauarbeiten formuliert. Auch diesen Anregungen wurde entsprochen.

Auf Anregung der Verbandsgemeindeverwaltung wurde – nach Abstimmung mit dem Gemeinde- und Städtebund – eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a in den Bebauungsplan neu aufgenommen.

### **9.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan und der durchgeführten Bodenordnung gegebenen Rahmenbedingungen kommen keine grundlegenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Freinsheim, den

Stadtbürgermeister