

## **ORTSGEMEINDE KIRCHHEIM**

## **BEBAUUNGSPLAN „ROSENGARTENWEG – ÄNDERUNG 1“ (NEUFASSUNG)**

## **BEGRÜNDUNG**

**DEZEMBER 2007**

DIPL.-ING. ACHIM H. PISKE  
DIPL.-ING. LARS PISKE  
DIPL.-KFM. SVEN PISKE

## 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>5</b>
3.1 Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
<b>4. Bisheriges Baurecht</b>	<b>6</b>
<b>5. Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
5.5 Verkehrserschließung	10
5.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft	10
5.7 Ver- und Entsorgung	12
<b>6. Bodenordnung</b>	<b>13</b>
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>14</b>
7.1 Beschreibung des Vorhabens	14
7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	15
7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	16
7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	19
7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	21

7.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	21
7.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22
<b>8.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>24</b>
8.1	Zielsetzung der Planung	24
8.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	24
8.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	24
8.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	25

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Grünstadt unmittelbar nördlich der A 6 und umfasst das Gelände des ALDI-Zentrallagers sowie die Zufahrt ab der Gemarkungsgrenze zur Stadt Grünstadt.

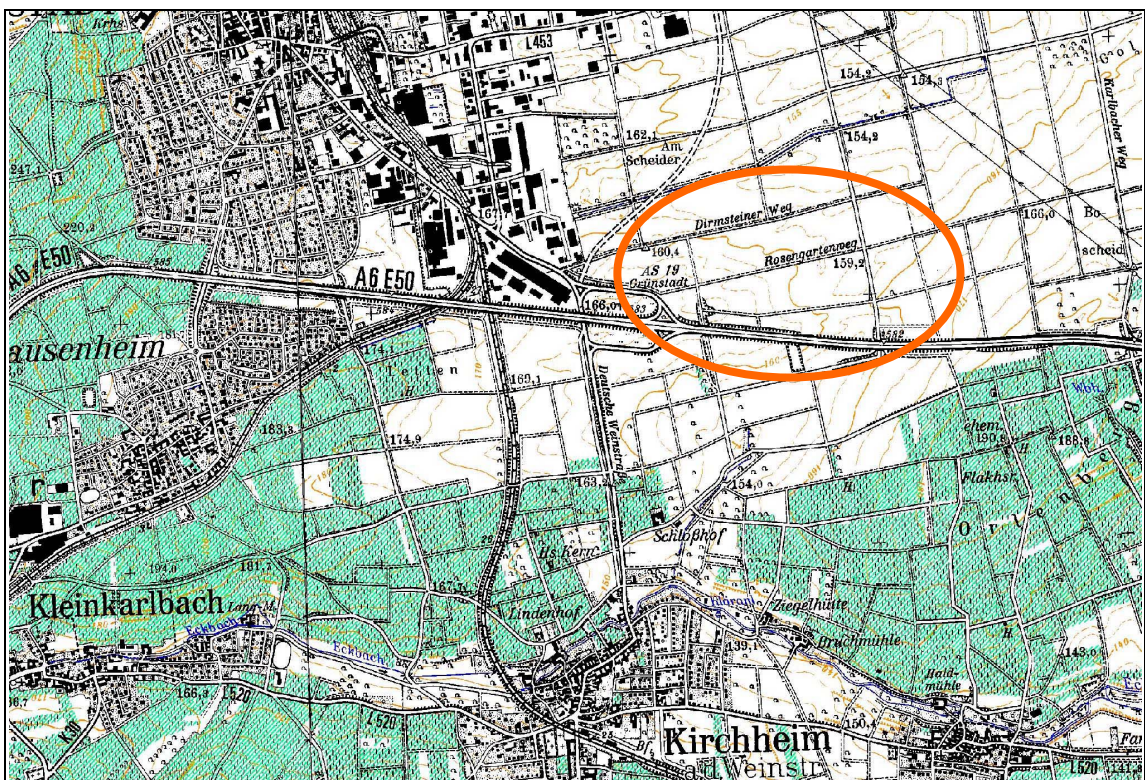


Abb. 1: Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks-Nr. 1951/2
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 1879/4 und 2522/2
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 1951/3 und 1951/8
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1951/3

Der Geltungsbereich des Bbauungsplanes umfasst die Flurstücke 1951/1, 1951/2, 1951/3, 1951/4, 1951/5, 1951/6, 1951/7, 1951/8, 1951/10, 1951/11, 1951/12 und 1951/13.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

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

Die Fa. ALDI betreibt auf den Flurstücken 1951/10 und 1951/11, Rosengartenweg 11, ein Logistikzentrum zur Versorgung des in der umgebenden Region vorhandenen Filialnetzes. Durch die bestehende Nutzung ergibt sich ein erhebliches Verkehrsaufkommen mit Lkw. Der vorhandene Betrieb ist daher als erheblich störend im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bzw. zum Schutz der vorhandenen Nutzung vor heranrückenden schützenswerten Nutzungen ist es angebracht, die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Anstelle eines Gewerbegebietes soll daher ein Industriegebiet festgesetzt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen redaktionell auch einige Veränderungen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eingetreten sind, planungsrechtlich aufgearbeitet werden. Dies betrifft insbesondere den Entfall der ursprünglich vorgesehen inneren Erschließungsstraße.

Daneben soll mit der Bebauungsplan-Änderung auch die Verpflichtung zu einer Dachflächenbegrünung zugunsten der Option auf eine Fotovoltaik-Anlage gestrichen werden. Das vorhandene Gebäude wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar mit einer Dachflächenbegrünung versehen, allerdings haben sich aufgrund stetiger Verwehungen keine stabilen Strukturen herausgebildet.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan**

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz ist der Ortsgemeinde Kirchheim keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der Ortsgemeinde Kirchheim kommen insbesondere die Funktionen Wohnen und Fremdenverkehr zu.

Das Planungsgebiet ist als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe gekennzeichnet. Richtung Osten und Süden (südlich der Autobahn) folgen Vorranggebiete für die Landwirtschaft; nach Norden und Westen schließen „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ an.

In der Beikarte Landespflege zum RROP ist das gesamte Umfeld als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung dargestellt. Der westlich

angrenzenden Fläche kommt zudem eine Bedeutung als klimatisch wertvolle Fläche zur Kaltluftentstehung bzw. –abfluss zu. In diesen Bereichen sollen Anlagen mit schädlichen oder störenden Emissionen die bodennahen Luftströmungen nicht behindern oder mit Schadstoffen belasten. Ist dies bereits der Fall, sind gemäß RROP geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Da sich die Bauflächen im Plangebiet auf die im RROP bereits als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe gekennzeichneten Flächen beschränken, entspricht die Planung innerhalb des vorgesehenen Bereiches den Zielen der Raumordnung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

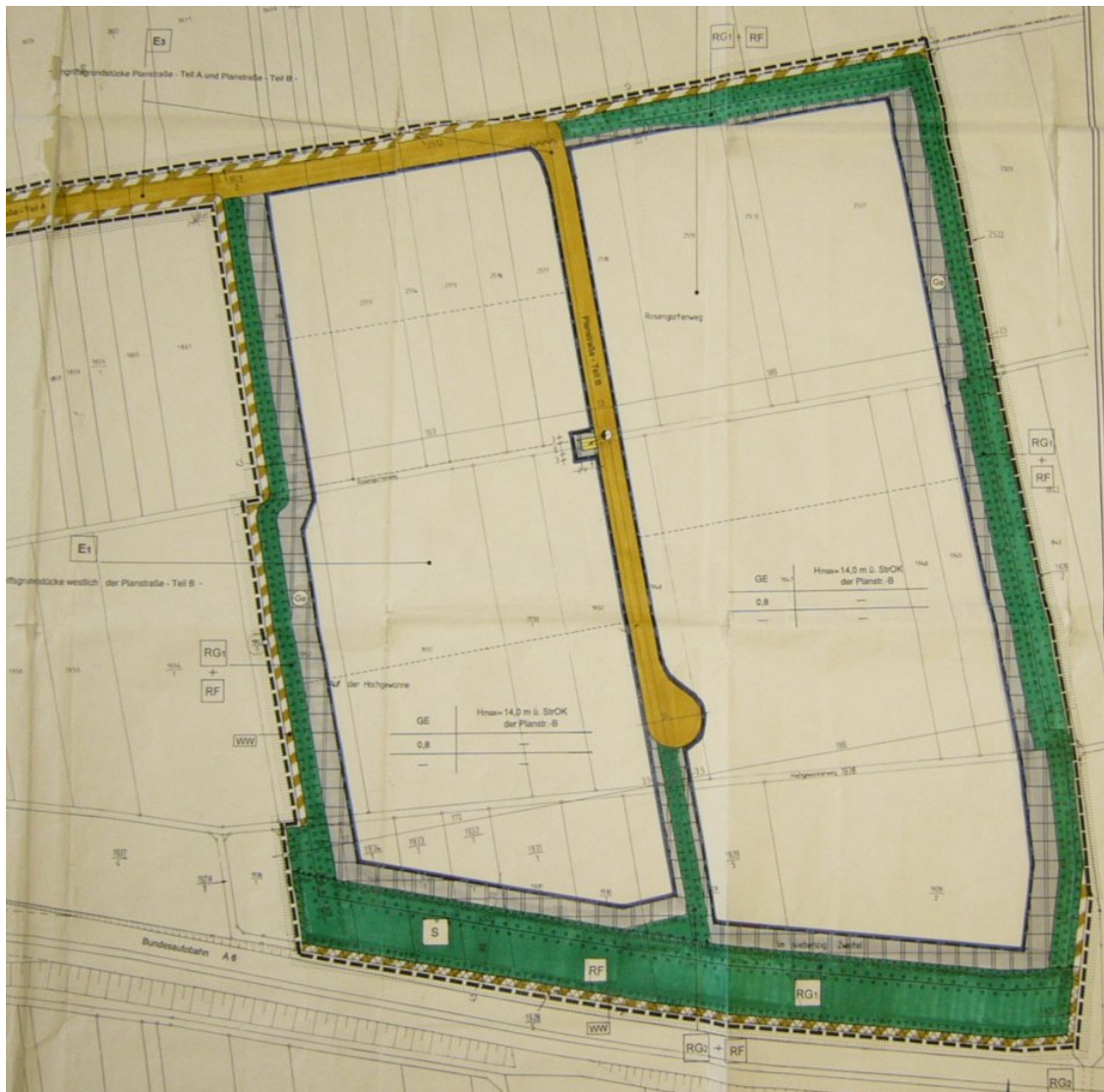
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land stellt für das Planungsgebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **4. Bisheriges Baurecht**

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rosengartenweg“, der 1997 veröffentlicht wurde.

Für das Planungsgebiet ergeben sich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet festgesetzt.
- Als Maß der baulichen Nutzung gilt eine GRZ von 0,8. Eine Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 14 m über Oberkante Erschließungsstraße.
- Die überbaubare Grundstücksfläche sieht einen Mindestabstand von 54,50 m zur A 6 vor. Zur Randeingrünung sind im Norden 3,50 m, im Osten 13 m bzw. 7 m, im Süden 10 m und im Westen 12 m einzuhalten.
- Die Randeingrünung weist eine Mindestbreite von 10 m auf.
- Die äußere Erschließung erfolgt durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straße. Zur inneren Erschließung ist eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stichstraße festgesetzt.



Auszug aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan „Rosengartenweg“

## **5. Planung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird künftig anstelle eines Gewerbegebiets ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. Damit werden innerhalb des Planungsgebiets auch Gewerbebetriebe zulässig, die als erheblich belästigend einzustufen sind.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird der tatsächlichen Entwicklung des Baugebiets Rechnung getragen. Das innerhalb des Planungsgebiets vorhandene Zentrallager der Fa. ALDI ist angesichts seiner Größe und des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens nicht zweifelsfrei als „nicht erheblich belästigend“ im Sinne von § 8 BauNVO einzustufen. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Industriegebiet wird somit die planungsrechtliche Zulässigkeit der bestehenden Nutzung fixiert.

Zugleich dient die Änderung der Art der baulichen Nutzung einer Sicherung der Emissionsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebs und damit einem Schutz vor heranrückenden sensiblen Nutzungen. Innerhalb des Planungsgebiets stehen keine Flächen für weitergehende Ansiedlungen mehr zur Verfügung. Denkbar ist allerdings, dass die Flächen zwischen dem Rasthof und dem ALDI-Zentrallager entlang des Rosengartenwegs mittel- bis langfristig für bauliche Nutzungen vorgesehen werden.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe- in Industriegebiet soll allerdings keine grundlegende Ausweitung der potenziellen Emissionsmöglichkeiten verbunden sein. Für den hypothetischen Fall einer Nachfolgenutzung für das bestehende ALDI-Zentrallager sollen sich keine Betriebe mit anzunehmenderweise erheblichen Umweltauswirkungen ansiedeln können. Daher werden Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) uvp-pflichtig sind, grundsätzlich ausgeschlossen. Ebenso werden aus dem gleichen Grund Betriebe, die in den Abstandslisten des Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 in der Abstandsklasse I (1.500 m) sowie in der Abstandsklasse II (1.000 m) enthalten sind, sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarer Emissionsträchtigkeit, ausgeschlossen. Ein Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse III ist nicht erforderlich, da sich diese Abstandsklasse auf Eftfernungen von weniger als 700 m bezieht und angesichts des gegebenen Abstands zum nächstgelegenen Immissionsort (Aussiedlerhof) von 900 m nicht mehr relevant ist. Aufgrund der möglichen Geruchsbelastung werden jedoch ergänzend trotz an sich geringerer Abstandserfordernisse gemäß Abstandserlass auch „Deponien für Haus- und Sondermüll“ sowie „Kompostwerken“ ausgeschlossen.

Der bestehende Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird beibehalten. Neu aufgenommen wird ein Ausschluss einer Wohnnutzung. Innerhalb eines Industriegebiets ist einer Wohnnutzung bei einer Beurteilung nach TA Lärm kein ausreichender Schutzanspruch zugebilligt. Durch die vorhandene bzw. zulässige Nutzung können somit gesunde Wohnverhältnisse nicht sichergestellt werden, so dass eine Wohnnutzung auszuschließen ist.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

An den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan keine Änderungen vorgenommen. Nachdem jedoch die im alten Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße nicht realisiert wurde, wird die Höhenbegrenzung von 14 m nun auf die Oberkante des Rosengartenwegs an dessen östlichem Ende bezogen.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

An den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche werden keine grundlegenden Änderungen vorgenommen. Die bisherigen Abstandsmaße der Baugrenze von den Grundstücksgrenzen bleiben unverändert.

Durch den Entfall der ursprünglich vorgesehenen Stichstraße vergrößert sich allerdings die Baugrundstücksfläche und damit auch die überbaubare Grundstücksfläche, so dass die für industrielle Nutzungen verfügbare Fläche vergrößert wird. Mit dieser Änderung wird allerdings nur den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung getragen.

Weiterhin wird die Fläche, die gemäß städtebaulichen Vertrag vom 30.04.2003/20.05.2003/26.06.2003 zwischen der Fa. ALDI, der Ortsgemeinde Kirchheim und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim der Kompensation für den Entfall der zweiten Baumreihe entlang des Rosengartenwegs dient (vgl. Kapitel 5.6), aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeklammert.

## **5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für den Bereich des Industriegebiets werden die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen übernommen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich nicht.

## 5.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung bleibt gegenüber den bisherigen Regelungen und örtlichen Gegebenheiten unverändert. Dementsprechend entsteht auch für die Gemeinde kein Erschließungsaufwand. Das bestehende Erschließungsstraßennetz sowie der Ausbauzustand der Knotenpunkte ist für die vorhandene Nutzung wie auch für künftig denkbare Erweiterungen ausreichend ausgebaut.

Durch die Nutzung durch die Fa. ALDI ist die Erforderlichkeit für eine kleinteiligere Parzellierung des Planungsgebiets entfallen. Dem entsprechend wurde die im bislang gültigen Bebauungsplan vorgesehene Stichstraße in südlicher Richtung nicht realisiert. Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans wird dieser Umstand berücksichtigt.

Die Festsetzungen zum landwirtschaftlichen Wegenetz bleiben unverändert.

Für den Bereich der Anbindung an die B 271 läuft aktuell ein Planfeststellungsverfahren „B 271, 2. Anschluss an das Gewerbegebiet Grünstadt“. Gegenstand der Planung ist ein unmittelbarer Anschluss des Rosengartenwegs an die östliche Fahrbahn der B 271. Die Planung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Sobald die Planfeststellung abgeschlossen ist, wird sie die Festsetzungen des Bebauungsplans überlagern.

## 5.6 Grünordnung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes werden weitgehend übernommen. Änderungen ergeben sich in folgenden Punkten:

- Die Festsetzung einer Dachflächenbegrünung entfällt, wenn die Dachflächen für Fotovoltaik-Anlagen genutzt werden.

Trotz vielfältiger Bemühungen des Grundstückseigentümers ist es nicht gelungen, eine stabile Vegetationsschicht auf der Dachfläche dauerhaft zu erhalten. Durch die Winderosion kommt es zu einem stetigen Verlust an Substrat; die Zielsetzung einer begrüneten Dachfläche kann angesichts der Größe der Fläche nicht erreicht werden.

Statt dessen ist der Grundstückseigentümer an der Errichtung einer Fotovoltaik-Anlage auf der Dachfläche interessiert. Angesichts deren Größe ist die Dachfläche dafür sehr gut geeignet.

- Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Grünfläche in Verlängerung der Stichstraße nach Süden entfällt in Folge des Entfalls der Stichstraße.

Ansonsten werden die Festsetzungen redaktionell grundlegend neu gefasst, da die Pflanzverpflichtungen des ursprünglichen Bebauungsplans – mit Ausnahme der zweiten Alleereihe entlang des Rosengartenwegs – umgesetzt wurden.

Insofern sind anstelle von Verpflichtungen zur Anpflanzung Regelungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getreten.

Hinsichtlich der zweiten Alleereihe entlang des Rosengartenwegs wurde deren Entfall durch Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück der Fa. ALDI kompensiert. Die Kompensation wurde durch den städtebaulichen Vertrag vom 30.04.2003/20.05.2003/26.06.2003 zwischen der Fa. ALDI, der Ortsgemeinde Kirchheim und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim zugelassen und rechtlich fixiert.

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch nur erforderlich für Eingriffe, die vor der Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig waren.

Entsprechend der Flächenbilanzierung (vgl. Umweltbericht, Kapitel 7.1) ergibt sich in Folge des Entfall der Stichstraße und der in Fortsetzung vorgesehenen Grünfläche rechnerisch eine zulässige Mehrversiegelung von 200 m<sup>2</sup>. Bei der zulässigen Gesamtversiegelung von 15,63 ha entspricht dies ca. 0,1 %. Damit ist davon auszugehen, dass durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Somit besteht auch keine Erforderlichkeit für die Durchführung von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen.

In der Landschaftsplanung zum ursprünglichen Bebauungsplan ist die Dachflächenbegrünung in Bezug auf die verloren gegangenen Bodenfunktionen einer versiegelten Fläche mit einer Ausgleichsleistung von 30 % angesetzt worden (vgl. Landespflegerischer Planungsbeitrag zum B-Plan „Rosengartenweg“; ARGE Valentin-Geiges, April 1996, S. 28).

Nachdem im Bebauungsplan die Größe der Dachfläche nur durch die GRZ von 0,8 begrenzt ist, kann in Hinblick auf die Ausgleichserfordernisse keine abschließende Regelung getroffen werden, da nicht davon ausgegangen werden darf, dass die GRZ von 0,8 tatsächlich durch Hochbauten genutzt wird. Daher wird die Möglichkeit auf einen Verzicht auf die Dachflächenbegrünung als bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB formuliert. Eine Nutzung von Dachflächen für Fotovoltaikanlagen unter Verzicht auf eine Dachflächenbegrünung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn auf einer Fläche in der Größe von 30 % der Fläche der Fotovoltaik-Anlage Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert ist und die vorgesehene Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt ist.

Mit der bedingenden Festsetzung ist eine flexible Regelung getroffen, die dem Vorhabenträger eine Wahlmöglichkeit zwischen zwei in ökologischer Hinsicht gleichwertigen Alternativen bietet (Dachflächenbegrünung bzw. externe

Ausgleichsmaßnahme). Zugleich kommt die Gemeinde, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans an sich abschließend über den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden hat, in die Verpflichtung, Ausgleichsflächen für Maßnahmen bereit zu stellen, die unter Umständen nicht realisiert werden. Durch die Verpflichtung, dass die Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt ist, wird eine ausreichende Qualität der Ausgleichsmaßnahme sichergestellt.

Konkret ist vom Entfall der Festsetzung zur Dachflächenbegrünung eine insgesamt 37.300 m<sup>2</sup> große Dachfläche betroffen. Somit ergibt sich durch den Verzicht auf die Festsetzung ein Ausgleichsflächenerfordernis von 11.190 m<sup>2</sup>. Für dieses Ausgleichserfordernis erfolgt im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung bereits eine abschließende Festlegung in einem städtebaulichen Vertrag. Als Ausgleichsfläche herangezogen werden im Krummbachtal der Ortsgemeinde Kirchheim gelegene gemeindeeigene Flächen.

Vorgesehen ist, das Krummbachtal wieder von einer forstwirtschaftlichen Nutzung frei zu halten und eine Waldwiese zu entwickeln. Die Freihaltung des Krummbachtals dient der Gewährleistung der Lebensraumfunktion des Wiesen- und Bachbiotops, dem Kaltluftabfluss, der Wasserrückhaltung sowie dem Landschaftsbild und der Erholungsvorsorge. Als Maßnahmen sind eine Rodung der hiebreifen Nadelgehölzbestände einschließlich Stockrodung, Fräsen und Mulchen mit anschließender Einsaat einer Wiesenfläche und Pflanzung von autochtonen Sträuchern im Randbereich vorgesehen. Zur Einsaat der Wiese ist eine standorttypische Mischung aus Gräsern, Kräutern und Leguminosen zu verwenden, um einen artenreichen Magerrasen zu erzielen, der Grundlage einer Wildäsaungsfläche sein kann.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

An der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung des Planungsgebietes ergeben sich in Folge der Bebauungsplanänderung keine Änderungserfordernisse.

Die ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehene Trafostation ist als private Trafostation im Eigentum der Fa. ALDI auf deren Grundstück realisiert worden. Ein Festsetzungserfordernis im Bebauungsplan besteht daher nicht mehr.

Bei einem Wegfall der Dachflächenbegrünung wird ein zusätzliches Rückhaltevolumen in der vorhandenen Versickerungsanlage erforderlich. Die Anpassung der Versickerungsanlage ist Angelegenheit des Vorhabenträgers. Im städtebaulichen Vertrag, der im Falle eines Verzichts auf die Dachflächenbegrünung ohnehin erforderlich wird, wird diesbezüglich eine klarstellende Regelung aufgenommen.

## **6. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 7. Umweltbericht

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### 7.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in ein Industriegebiet. Weiterhin erfolgen verschiedene redaktionelle Anpassungen, die sich insbesondere aus dem Entfall der ursprünglich vorgesehenen Erschließungsstraße ergeben.

An den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen.

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

	Derzeitiges Baurecht	künftiges Baurecht	Veränderung
	Fläche	Fläche	
Öffentliche Verkehrsflächen	2,40 ha	1,95 ha	- 0,45 ha
Versiegelbare Baugrundstücksfläche	13,21 ha	13,68 ha	+ 0,47
Unversiegelte private Baugrundstücksfläche	3,31 ha	3,42 ha	+ 0,11 ha
Private Grünflächen, Randeingrünung	3,48 ha	3,35 ha	- 0,13 ha
Summe	22,40 ha	22,40 ha	

Aus der Bilanzierung zeigt sich, dass durch den Bebauungsplan keine relevante Ausweitung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelung erfolgt. Allerdings entfällt die Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung im Falle einer Realisierung von Fotovoltaik-Anlagen.

## 7.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

### Naturschutz

Im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen sind, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Weiterhin ist in § 10 Landesnaturschutzgesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren hat. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

### Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Eine Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt durch die breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.

### 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.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes ist bereits dadurch erfolgt, dass die bestehende Nutzung weitab von schützenswerten Nutzungen angesiedelt wurde. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass keine neuen Nutzungen mit Schutzanspruch an die bestehende Nutzung heranrücken können.

### **7.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **7.3.1 Zustand von Natur und Landschaft**

Das Planungsgebiet stellt sich derzeit als eine durch ein Zentrallager eines Einzelhandelsanbieters genutzte Fläche bzw. als öffentliche Verkehrsfläche (Rosengartenweg) dar. Weite Teile des Planungsgebiets sind daher durch Gebäude bzw. öffentliche und private Verkehrsflächen versiegelt.

Auf den Gebäuden wurde eine extensive Dachflächenbegrünung vorgenommen. Insbesondere aufgrund von Verwehungen konnten sich jedoch bislang keine stabilen Vegetationsstrukturen ausbilden, so dass sich die Dachflächen als weitgehend vegetationsfrei präsentieren.

Im Randbereich wurde entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans eine ausgedehnte Randeingrünung aus standortgerechten und heimischen Gehölzstrukturen und Sukzessionsflächen verwirklicht. Diese wird im Laufe der weiteren Entwicklung die ihr im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung zum bisherigen Bebauungsplan zgedachten ökologischen Funktionen hinsichtlich Bodenschutz, Arten- und Biotoppotenzial, Klimaschutz und landschaftlicher Einbindung zusehends übernehmen.

Zwischen dieser Randeingrünung und den bestehenden versiegelten Flächen bestehen innerhalb der Bauflächen noch unbebaute Freibereiche, die entsprechend den planungsrechtlichen Bestimmungen des bislang gültigen Bebauungsplans noch baulich genutzt werden dürfen. Diesen Fläche kommt in ihrem heutigen Zustand als reine Ziergrün- bzw. Abstandsgrünflächen keine nennenswerte Bedeutung in Hinblick auf ökologische Funktionen zu.

Die innerhalb des Planungsgebiets anfallenden Niederschlagswässer werden in ausgedehnten Muldenflächen versickert.

### **7.3.2 Immissionen**

Die vorhandene Nutzung im Planungsgebiet führt durch das durch sie hervorgerufene Verkehrsaufkommen zu Verkehrslärm- sowie zu Luftschadstoffemissionen. Durch das beabsichtigte Vorhaben der Bebauungsplanänderung ändern sich die Rahmenbedingungen für das Verkehrsaufkommen nicht. Wechselwirkungen zwischen Verkehrsaufkommen und der Änderung des Bebauungsplans sind nicht gegeben. Insofern ist eine nähere Betrachtung des Immissionsschutzes im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans entbehrlich.

### **7.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass sich die Randeingrünung im Laufe der Jahre zu einem dichten Gehölzriegel um die vorhandene Bebauung entwickeln wird. Die Randeingrünung wird die ihr in der ursprünglichen Bebauungsplanung zugedachten ökologischen Funktionen zusehends übernehmen können.

Innerhalb der Bauflächen hängt die weitere Entwicklung maßgeblich von den Expansionsplänen des Grundstückseigentümers ab. Die Flächen können gegenüber dem heutigen Zustand noch wesentlich weitergehend versiegelt werden.

Einhergehend mit der Ausweitung der Bebauung kommt es zu verstärkten Eingriffen in den Klimahaushalt sowie in die natürlichen Bodenfunktionen. Eingriffe in den Wasserhaushalt ergeben sich nur bedingt, da das anfallende Niederschlagswasser vollständig vor ort breitflächig versickert werden wird. Hinsichtlich des Arten- und Biotoppotenzials sind von einer Ausweitung nur artenarme Ziergrünflächen ohne nennenswerte landespflegerische Bedeutung betroffen.

Einhergehend mit einer möglichen Erweiterung der baulichen Nutzung ist mit einem zunehmenden Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Lkw, zu rechnen. Damit kommt es auch zu verstärkten Luftschadstoffemissionen.

## **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **7.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft entstehen durch den Verzicht auf die Dachflächenbegrünung in Zusammenhang mit der Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen. Zur Kompensation der dadurch entfallenden Ausgleichsleistung wird im Bebauungsplan geregelt, dass auf einer Fläche in der Größe von 30 % der Fläche der Fotovoltaik-Anlage Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen muss durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert und die vorgesehene Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannt sein.

Nachdem der Umfang der Dachflächen, die für Fotovoltaik vorgesehen werden, nicht abschließend bestimmbar ist, erfolgt im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung nur eine abschließende Regelung für die konkret bereits realisierten Dachflächen. Für diese Flächen wird durch einen parallel geschlossenen städtebaulichen Vertrag eine Ausgleichsfläche festgelegt.

Es handelt sich dabei um gemeindeeigene Flächen im Krummbachtal, die künftig von einer forstwirtschaftlichen Nutzung freigehalten werden sollen. Die Entwicklung einer Waldwiese entlang des Krummbachs dient der Gewährleistung der Lebensraumfunktion des Wiesen- und Bachbiotops, dem Kaltluftabfluss, der Wasserrückhaltung sowie dem Landschaftsbild und der Erholungsvorsorge. Als Maßnahmen sind eine Rodung der hiebreifen Nadelgehölzbestände einschließlich Stockrodung, Fräsen und Mulchen mit anschließender Einsaat einer Wiesenfläche und Bepflanzung der Randbereiche mit autochthonen Sträuchern vorgesehen. Zur Einsaat der Wiese ist eine standorttypische Mischung aus Gräsern, Kräutern und Leguminosen zu verwenden, um einen artenreichen Magerrasen zu erzielen, der Grundlage einer Wildäsungsfläche sein kann.

Sofern im Rahmen der zulässigen weiteren Bebauung des Planungsgebiets wiederum Dachflächen errichtet werden, die anstelle einer Dachflächenbegrünung mit Fotovoltaik-Anlagen versehen werden sollen, ist eine jeweils einzelfallbezogene Regelung zu treffen. Die Umsetzung der Maßnahme und deren Qualität ist ausreichend durch die in der Festsetzung getroffenen Bedingungen (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag, Anerkennung durch die Untere Naturschutzbehörde) sichergestellt.

### 7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zusätzlicher Immissionen

Nachdem aufgrund der Bestandssituation und der Planungsziele weder in Hinblick auf Lärm noch auf Luftschadstoffemissionen planungsrechtlich relevante Immissionserhöhungen zu erwarten sind, sind über die bereits im bisherigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Immissionen erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

Durch die Änderung der Gebietsart von Gewerbegebiet in Industriegebiet erfolgt eine Sicherung der Emissionsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebs und damit einem Schutz vor heranrückenden sensiblen Nutzungen. Innerhalb des Planungsgebiets stehen keine Flächen für weitergehende Ansiedlungen mehr zur Verfügung. Denkbar ist allerdings, dass die Flächen zwischen dem Rasthof und dem ALDI-Zentrallager entlang des Rosengartenwegs mittel- bis langfristig für bauliche Nutzungen vorgesehen werden. Mit der Änderung der Gebietsart werden daher im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes sensible Nutzungen im näheren Umfeld vermieden.

Dem gleichen Ziel dient der Ausschluss einer Wohnnutzung. Innerhalb eines Industriegebiets ist einer Wohnnutzung bei einer Beurteilung nach TA Lärm kein ausreichender Schutzanspruch zugebilligt. Durch die vorhandene bzw. zulässige Nutzung können somit gesunde Wohnverhältnisse nicht sichergestellt werden, so dass wiederum im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.

Mit dem Ausschluss von Betrieben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) uvp-pflichtig sind sowie von definierten Betrieben gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz wird für den Fall einer möglichen Nachfolgenutzung sichergestellt, dass sich keine Betriebe mit anzunehmenderweise erheblichen Umweltauswirkungen ansiedeln können.

### 7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

<b>Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Mensch	Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen. Vielmehr werden langfristig denkbare nachteilige Auswirkungen durch eine Verbesserung des vorbeugenden Immissionsschutzes ausgeschlossen.

Boden	Durch die Änderung des Bebauungsplans entfällt die Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung, wenn statt dessen eine Nutzung durch Fotovoltaik-Anlagen erfolgt. Damit geht eine Ausgleichsmaßnahme verloren, die in Bezug auf die verloren gegangenen Bodenfunktionen einer versiegelten Fläche mit einer Ausgleichsleistung von 30 % veranschlagt war. Durch die Regelung, dass auf einer Fläche in der Größe von 30 % der Fläche der Fotovoltaik-Anlage Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, wird sichergestellt, dass die ursprüngliche Ausgleichsleistung erhalten bleibt. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen damit nicht.
Wasser	Da das Niederschlagswasser auch weiterhin vollständig zur Versickerung gebracht werden wird, ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Wasserhaushalt.
Klima	<p>Durch die Möglichkeit eines Verzichtes auf eine Dachflächenbegrünung zugunsten einer Nutzung durch Fotovoltaik-Anlagen entsteht kleinräumig eine erhöhte Erwärmung versiegelter Flächen.</p> <p>Dieser erhöhten Erwärmung stehen die positiven klimatischen Wirkungen der ersatzweise durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen gegenüber. Zudem wird durch die Nutzung erneuerbarer Energien ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Vermeidung und damit zur Minderung der Klima-Erwärmung und des Schadstoff-Ausstoßes geleistet.</p>
Landschaftsbild	<p>Durch den Verzicht auf eine Dachflächenbegrünung wird die ursprünglich beabsichtigte verbesserte Einbindung der Baukörper in die Landschaft nicht mehr erreicht. Zugleich kommt durch Fotovoltaik-Anlagen eine neue potenzielle Störungsquelle für das Landschaftsbild hinzu. Entscheidend ist dabei nicht die Höhe der Fotovoltaik-Anlagen (diese bleibt gegenüber den Baukörpern immer untergeordnet und wird nicht dominierend in Erscheinung treten) als vielmehr die Reflexion der Solarmodule. Moderne Fotovoltaik-Module sind jedoch in der Regel entspiegelt, so dass die Reflexionswirkung minimiert ist.</p> <p>Der Ausgleich der Eingriffe in das Landschaftsbild erfolgt durch die Aufwertungen des Landschaftsbilds im Zuge der externen Ausgleichsmaßnahmen.</p>

Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Durch die Änderung des Bebauungsplans entfällt die Verpflichtung zur Dachflächenbegrünung, wenn statt dessen eine Nutzung durch Fotovoltaik-Anlagen erfolgt. Damit geht ein potenzieller Lebensraum verloren. Durch die Regelung, dass auf einer Fläche in der Größe von 30 % der Fläche der Fotovoltaik-Anlage Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden, wird sichergestellt, dass die ursprüngliche Ausgleichsleistung zumindest erhalten bleibt. Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen damit nicht.
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind nicht nachteilig betroffen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

#### **7.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standort- oder Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Änderung des Bebauungsplans vorrangig der Anpassung der Bebauungsplaninhalte an die tatsächlichen Gegebenheiten dient. Eine andere Nutzung als eine Industriegebietsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant, da er bereits ein zentrales Auslieferungslager auf der Fläche betreibt.

#### **7.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und –gesetze sowie der Gutachten, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Rosengartenweg“ erarbeitet wurden.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der geringen potenziellen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

#### **7.9 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 bereits gegebenen Umsetzung der Planung bestehen keine relevanten Unsicherheiten bei der Bestimmung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Einzig das sich aus der bestehenden Nutzung ergebende Verkehrsaufkommens kann nicht abschließend genau bestimmt werden.

## **7.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

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

## **7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Fa. ALDI betreibt innerhalb des Planungsgebiets ein Logistikzentrum zur Versorgung des in der umgebenden Region vorhandenen Filialnetzes. Dieser Betrieb ist als erheblich störend im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bzw. zum Schutz der vorhandenen Nutzung vor heranrückenden schützenswerten Nutzungen wird anstelle eines Gewerbegebiets ein Industriegebiet festgesetzt. Daneben wird die Verpflichtung zu einer Dachflächenbegrünung zugunsten der Option auf eine Fotovoltaik-Anlage gestrichen.

Zugleich werden redaktionell auch einige Veränderungen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eingetreten sind, planungsrechtlich aufgearbeitet.

Der derzeitige Umweltzustand wird maßgeblich geprägt von der vorhandenen Nutzung durch das Logistikzentrum. Weite Teile des Planungsgebiets sind daher durch Gebäude bzw. Verkehrsflächen versiegelt.

Im Randbereich wurde entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans eine ausgedehnte Randeingrünung verwirklicht, die im Laufe der weiteren Entwicklung die ihr im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung zum bisherigen bebauungsplan zugedachten ökologischen Funktionen zusehends übernehmen wird.

Zwischen dieser Randeingrünung und den bestehenden versiegelten Flächen bestehen noch Freibereiche, die entsprechend den planungsrechtlichen Bestimmungen des bislang gültigen Bebauungsplans noch baulich genutzt werden dürfen.

Relevante Umweltbelange im Zuge der Planung sind der vorbeugende Immissionsschutz sowie der Ausgleich der durch den Entfall der Dachflächenbegrünung möglichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird mit der Änderung der Gebietsart von Gewerbe- in Industriegebiet sichergestellt, dass keine schützenswerten Nutzungen an die bestehende Nutzung heranrücken können.

Zum Ausgleich der für Fotovoltaik-Anlagen entfallenden Dachflächenbegrünung sind externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Damit kann die durch den

Verzicht auf die Dachflächenbegrünung entfallende Ausgleichsleistung kompensiert werden.

Weitergehende nachteilige Umweltauswirkungen sind in Folge der Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten.

## **8. 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.

### **8.1 Zielsetzung der Planung**

Die Fa. ALDI betreibt innerhalb des Planungsgebiets ein Logistikzentrum zur Versorgung des in der umgebenden Region vorhandenen Filialnetzes. Dieser Betrieb ist als erheblich störend im Sinne der Baunutzungsverordnung einzustufen. Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks bzw. zum Schutz der vorhandenen Nutzung vor heranrückenden schützenswerten Nutzungen wird anstelle eines Gewerbegebiets ein Industriegebiet festgesetzt. Daneben wird die Verpflichtung zu einer Dachflächenbegrünung zugunsten der Option auf eine Fotovoltaik-Anlage gestrichen.

Zugleich werden redaktionell auch einige Veränderungen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eingetreten sind, planungsrechtlich aufgearbeitet.

### **8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Relevante Umweltbelange im Zuge der Planung sind der vorbeugende Immissionsschutz sowie der Ausgleich der durch den Entfall der Dachflächenbegrünung möglichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wird mit der Änderung der Gebietsart von Gewerbe- in Industriegebiet sichergestellt, dass keine schützenswerten Nutzungen an die bestehende Nutzung heranrücken können.

Zum Ausgleich der für Fotovoltaik-Anlagen entfallenden Dachflächenbegrünung wird eine Verpflichtung zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

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

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen ein, die dem Vorhaben entgegen gestanden hätten.

Hinsichtlich der Änderung der Art der baulichen Nutzung hat nur die

Landwirtschaftskammer Anregungen vorgebracht. Diesen Anregungen, mit denen ein verstärkter Schutz eines landwirtschaftlichen Aussiedlers in der Umgebung bezweckt wurde, wurde durch den Ausschluss stark emittierender Betriebe Rechnung getragen.

Weitere Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf den bei einem Entfall der Dachflächenbegrünung erforderlich werdenden zusätzlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Der Bebauungsplan legt die vorzunehmende Ausgleichsmaßnahme und deren Lage jedoch nicht abschließend fest. Vielmehr sind die im Falle der Realisierung einer Dachflächenbegrünung entstehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft nur nach öffentlich-rechtlicher Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag und unter Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

#### **8.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Standort- oder Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Änderung des Bebauungsplans vorrangig der Anpassung der Bebauungsplaninhalte an die tatsächlichen Gegebenheiten dient. Eine andere Nutzung als eine Industriegebietsnutzung ist für den Eigentümer nicht relevant, da er bereits ein zentrales Auslieferungslager auf der Fläche betreibt.

Kirchheim, den .....

.....

(Rehg)

Ortsbürgermeisterin