

ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM BRAND - ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

OKTOBER 2022

Inhalt:

| | |
|---|-----------|
| 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 6 |
| 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele | 7 |
| 3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen | 7 |
| 4. Fachgutachten | 8 |
| 5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen | 8 |
| 5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar | 8 |
| 5.2. Flächennutzungsplan | 9 |
| 5.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet | 11 |
| 5.4. Bebauungspläne im Umfeld | 11 |
| 6. Fachrechtliche Schutzgebiete | 12 |
| 6.1. Wasserrecht | 12 |
| 6.2. Naturschutz | 14 |
| 7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation | 14 |
| 7.1. Vorhandene Nutzung | 14 |
| 7.2. Vorhandene Erschließung | 15 |
| 7.3. Technische Infrastruktur | 15 |
| 7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft | 16 |
| 7.5. Bodenschutz | 16 |
| 7.6. Denkmalschutz | 16 |
| 7.7. Schallschutz | 17 |
| 7.7.1. Verkehrsschall | 17 |
| 7.7.2. Gewebeschall | 18 |
| 7.8. Artenschutz | 18 |
| 8. Planung | 21 |
| 8.1. Städtebauliche Konzeption | 21 |
| 8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen | 23 |
| 8.2.1. Art der baulichen Nutzung | 23 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 8.2.2. | Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| 8.2.3. | Überbaubare Grundstücksflächen | 26 |
| 8.2.4. | Bauweise | 26 |
| 8.2.5. | Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 26 |
| 8.2.6. | Festsetzungen zum Schallschutz | 26 |
| 8.2.7. | Höhenlage baulicher Anlagen / bauliche oder technische Maßnahmen die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen | 28 |
| 8.2.8. | Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 29 |
| 8.2.9. | Schutz der vorhandenen Hochspannungsleitung | 30 |
| 8.3. | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 30 |
| 8.3.1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | 31 |
| 8.3.2. | Gestaltung von Werbeanlagen | 31 |
| 8.3.3. | Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke | 31 |
| 8.3.4. | Einfriedungen | 31 |
| 8.4. | Grünordnung | 31 |
| 8.4.1. | Flächenbilanz | 34 |
| 8.4.2. | Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft | 34 |
| 8.4.3. | Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen | 38 |
| 8.4.4. | Zuordnung externer Ausgleichsflächen | 43 |
| 8.5. | Ausgleich der Wasserführung | 44 |
| 9. | Bodenordnung | 45 |
| 10. | Umweltbericht | 46 |
| 10.1. | Beschreibung der Planung | 46 |
| 10.1.1. | Anlass und Aufgabenstellung | 46 |
| 10.1.2. | Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes | 46 |
| 10.1.3. | Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes | 47 |
| 10.1.4. | Flächenbedarf der Planung | 49 |

| | |
|---|----|
| 10.2. Übergeordnete Vorgaben | 49 |
| 10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes | 49 |
| 10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung | 52 |
| 10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens | 54 |
| 10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens | 54 |
| 10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens | 54 |
| 10.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes | 55 |
| 10.4.1. Natur und Landschaft | 55 |
| 10.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung / Schallschutz | 59 |
| 10.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 61 |
| 10.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern | 61 |
| 10.5. Alternativenprüfung | 63 |
| 10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 63 |
| 10.5.2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 63 |
| 10.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 63 |
| 10.6.1. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere | 63 |
| 10.6.2. Auswirkungen auf die Fläche und den Boden | 64 |
| 10.6.3. Auswirkungen auf das Wasser | 64 |
| 10.6.4. Auswirkungen auf Luft und Klima | 64 |
| 10.6.5. Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild | 65 |
| 10.6.6. Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern | 65 |
| 10.6.7. Auswirkungen auf Menschen | 67 |
| 10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen | 67 |
| 10.8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände | 69 |
| 10.9. Maßnahmen zum Schallschutz | 70 |
| 10.10. Zusätzliche Angaben | 70 |
| 10.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung | 70 |

| | |
|---|-----------|
| 10.10.2. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | 71 |
| 10.10.3. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete. | 71 |
| 10.10.4. Auswirkungen auf das Klima | 71 |
| 10.10.5. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels | 71 |
| 10.10.6. Eingesetzte Stoffe und Techniken | 72 |
| 10.10.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren | 72 |
| 10.10.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder feh- lende Kenntnisse | 73 |
| 10.10.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Um- welt | 73 |
| 10.10.10. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltbe- richts herangezogen wurden | 73 |
| 10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts | 74 |
| 11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | 76 |
| 11.1. Zielsetzung der Planung | 76 |
| 11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange | 76 |
| 11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 76 |
| 11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten | 76 |

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha und befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Lambsheim östlich des Brandwegs im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Im Brand.



Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 10854/1
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 10843
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 10859/1 (Straßengraben nördlich des Eppsteiner Weges) und 10860/1 (Eppsteiner Weg)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 10855/1 (Brandweg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10856/1, 10856/2, 10856/3, 10856/4 und 10858/1 jeweils vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

2. **Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Die Ortsgemeinde Lamsheim möchte das bestehende Gewerbegebiet Im Brand erweitern und dazu die östlich angrenzende Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet ausweisen, um den aktuellen Bedarf an gewerblicher Baufläche zu decken. Im Flächennutzungsplan Lamsheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche in Planung und als Grünfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet ist aktuell dem unbepflanzten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Für eine bauliche Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere:

- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Erweiterung des Gewerbegebiets Im Brand
- die Regelung der Belange des Hochwasserschutzes
- Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch ungesteuerte Einzelhandelsentwicklungen im Randbereich zur Ortslage
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung

3. **Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gemäß der Kartierung des Raum + Monitors ist in den Gewerbegebieten Im Brand und Kuhweide jeweils nur eine Baulücken vorhanden. Mit einer Fläche von 0,6 ha in der Summe bieten diese eher kleinflächigen Bauplätze nicht den zur Deckung des Bedarfs notwendigen Flächen. Für eine Nachverdichtung der gewerblichen Nutzung im Bestand wird in der Ortslage Lamsheim keine Möglichkeit gesehen. Bis auf die Baulücken werden die vorhandenen Gewerbegrundstücke durchgehend so intensiv genutzt, dass keine Kapazität für eine sinnvolle Nachverdichtung weniger intensiv genutzter Flächen besteht.

Alle anderen möglicherweise in Frage kommenden Flächen im Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete zeigen sich als landwirtschaftliche Flächen, so dass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, gewerbliche Baufläche auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Ortsgemeinde Lamsheim daher nicht verzichtet werden.

4. Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt:

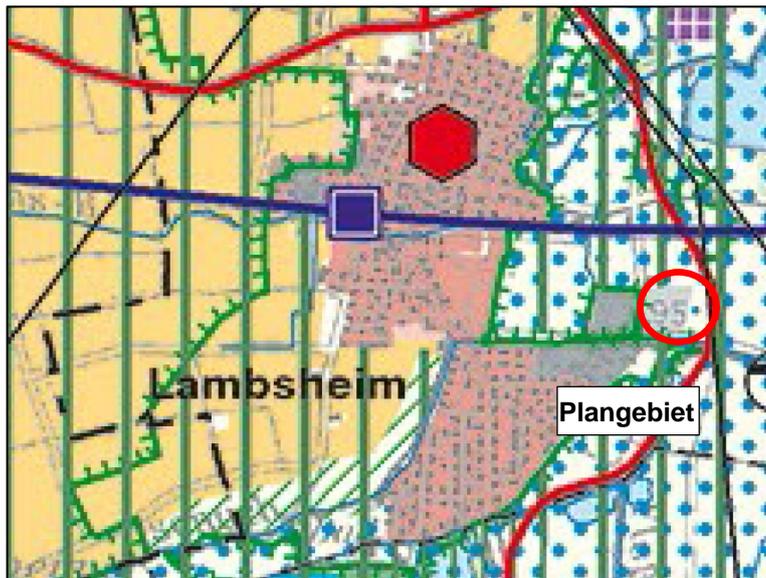
- Bodengutachten: „Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Im Brand, Lamsheim“; erstellt durch: IBES Baugrundinstitut, Neustadt, 34.04.2021
- Schallgutachten: „Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lamsheim“; erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2021
- Verkehrsgutachten: „Ortsgemeinde Lamsheim, Bebauungsplan „GE Im Brand II“ – Fachbeitrag Verkehr“; erstellt durch; Modus Consult, Karlsruhe, August 2021
- Artenschutzrechtliches Gutachten: „Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Brand 2. Abschnitt“ – Fachbeitrag Artenschutz“; Erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure, Speyer, November 2021

5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Die Ortsgemeinde Lamsheim ist im Einheitlichen Regionalplan als Grundzentrum, als Siedlungsschwerpunkt Wohnen sowie als Teil der Entwicklungsachse Freinsheim – Lamsheim – Frankenthal (Pfalz) dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt.



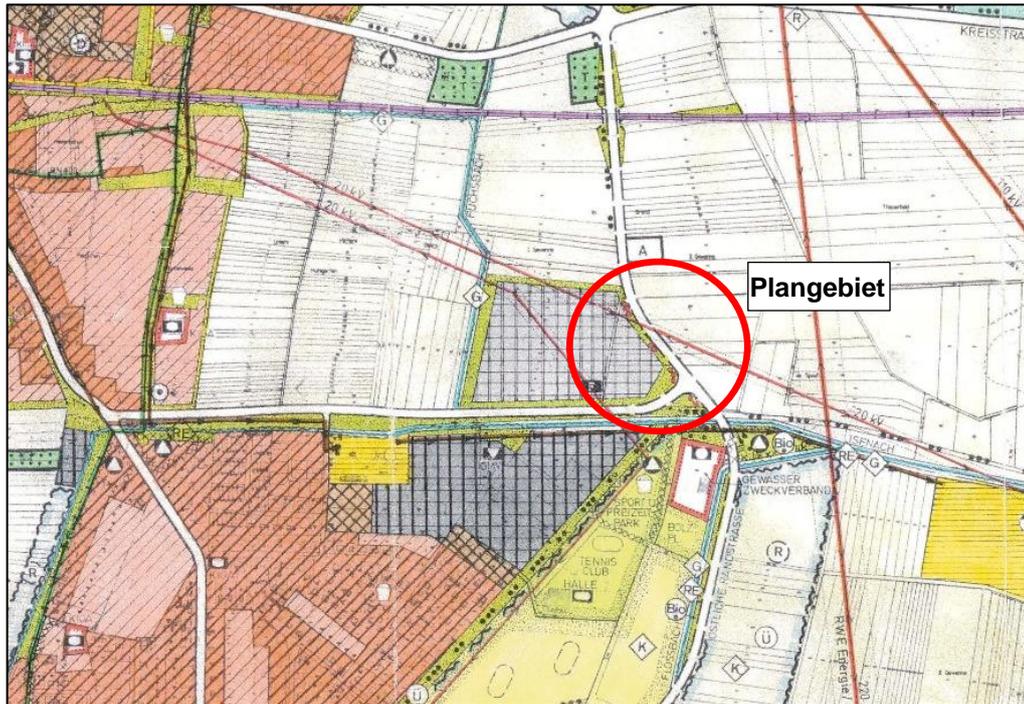
Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

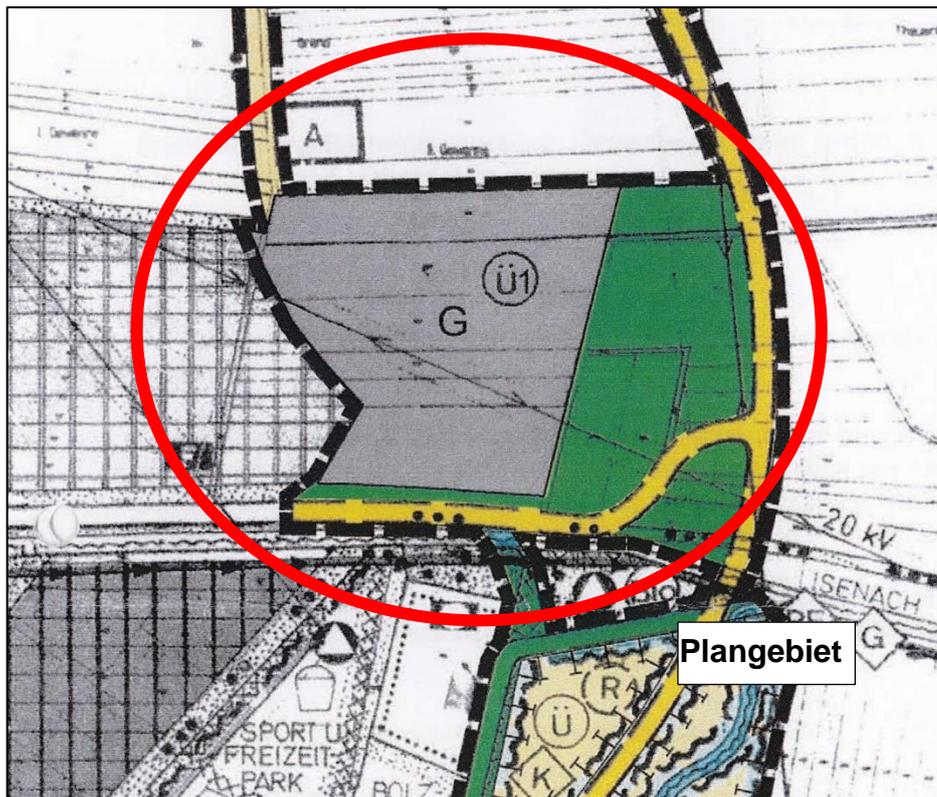
5.2. Flächennutzungsplan

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplans der ehemals eigenständigen Gemeinde Lambsheim stellt die Fläche zwischen dem bereits größtenteils verwirklichten westlichen Teil des Gewerbegebiets und der Umgehungsstraße als gewerbliche Baufläche und als Grünfläche in Planung dar. Östlich der festgesetzten Grünfläche ist die zwischenzeitlich verwirklichte Ortsumgebung Lambsheim als Verkehrsfläche in Planung dargestellt. Die nicht in die FNP-Änderung einbezogene Teilfläche im Wesen des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Ortsgemeinde Lambsheim ebenfalls als gewerbliche Baufläche in Planung dargestellt. Die Planung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022



FNP Lambsheim (Ausschnitt)



11. Änderung des FNP Lambsheim

Der Flächennutzungsplan der neuen Verbandsgemeinde Lambsheim-Heßheim befindet sich noch im Aufstellungsverfahren. Die vorgesehene Baufläche des Bebauungsplans wird im Entwurf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

5.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Fläche ist dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

5.4. Bebauungspläne im Umfeld

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Brand“, geändert durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Brand – Änderungsplan II“ mit Rechtskraft vom 10.02.2005.

Die Bebauungspläne treffen für das Plangebiet folgende wesentliche Festsetzungen:

- Gewerbegebiet unter Ausschluss von Nutzungen der Abstandsklassen I – V des Abstanderlasses des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 sowie unter Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Vergnügungstätten. Die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wird auf maximal eine je Betrieb begrenzt.
- GRZ 0,6; GFZ 1,2 Maximal II Vollgeschoss, maximale Wandhöhe von 6 m für Büro- und Wohngebäude und 7,5 m für Werkgebäude und Hallen
- Offene Bauweise, ausnahmsweise sind Gebäude bis 70 m Länge zulässig; mit Zustimmung des Nachbarn ist auch ein Grenzanbau zulässig
- Grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden, in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume, zur Gestaltung und Bepflanzung der planinternen Ausgleichsfläche östlich des Fuchsbachs sowie zur Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen bzw. der Stellplätze
- Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022



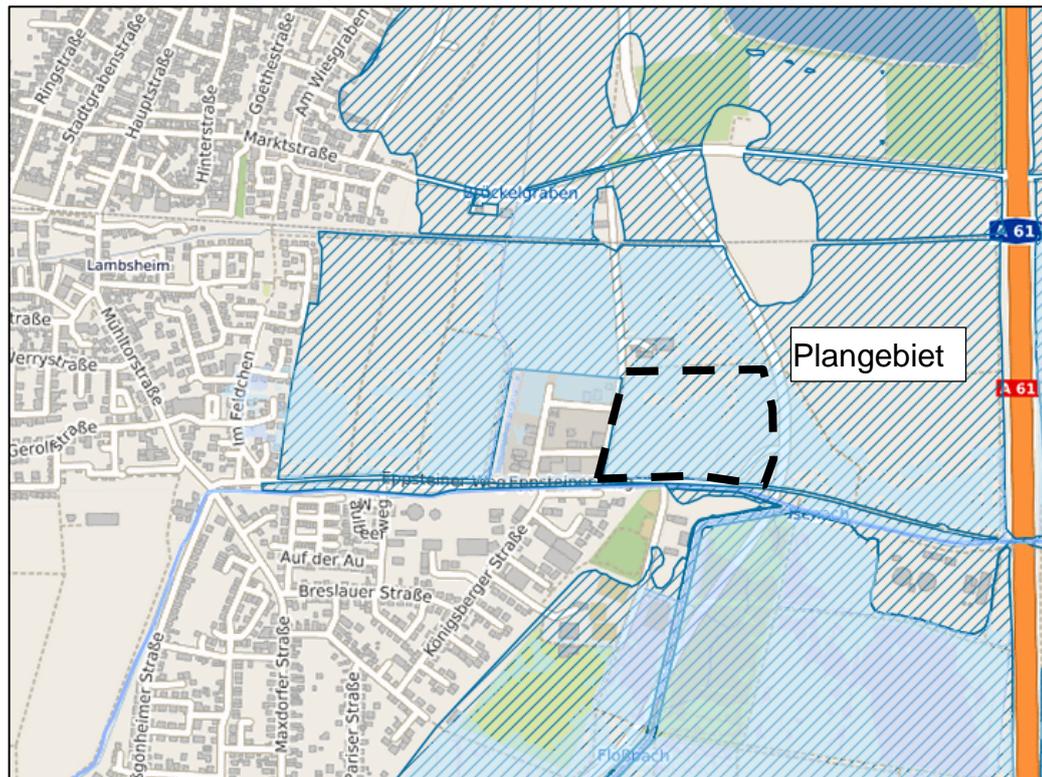
Rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Brand“ mit Änderungsplan „Gewerbegebiet Im Brand – Änderungsplan II“ (Ausschnitt)

6. Fachrechtliche Schutzgebiete

6.1. Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isenach vom 26.01.2004, das sich zusammen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs über den gesamten Außenbereich östlich der Ortslage von Lambsheim erstreckt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sind im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten.

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022



Durch Rechtsverordnung vom 26.01.2004 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blau schraffiert) und Überflutungsfläche eines HQ 100 (blau flächig) westlich der Ortslage von Lamsheim (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/; Stand: 29.05.2020)

Zur Verwirklichung der Planung ist daher für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie für die vorgesehenen Aufschüttungen eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich, die parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren beantragt wurde. Als Basis der wasserrechtlichen Genehmigung diente das konkrete Vorhaben eines Investors, der im Plangebiet einen Großhandel für medizinische Produkte und Medikamente errichten wollte.

Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung war auch der Ausgleich der Wasserführung für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet nachzuweisen. Die Kompensation des Retentionsraumverlustes erfolgt gemäß der vorliegenden Genehmigung unter Berücksichtigung der bisherigen Gesamtbilanz der VG Lamsheim-Heßheim durch:

- A: die Isenach-Renaturierung im Bereich oberhalb der ehemaligen Lamsheimer Mühle mit 5.097 m^3
- B: in unterirdisches Regenrückhaltebecken (170 x 32 m) unter der geplanten Logistikhalle in einer Größenordnung von rund 2.300 m^3 .

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Schreiben vom 03.05.2022 erteilt.

Der Investor, dessen Planung der wasserrechtlichen Genehmigung zugrunde liegt, hat sich im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zur Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort entschieden. Auf der Basis der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung können jedoch alle Vorhaben verwirklicht werden, die in Bezug auf den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet im Rahmen der vorgelegten Planung bleiben bzw. hinter dem beantragten Eingriff zurückbleiben.

Unabhängig von der vorliegenden wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet ist für jede bauliche Nutzung und Baumaßnahme innerhalb des Überschwemmungsgebiets im Rahmen der Baugenehmigung eine wasserrechtliche Genehmigung für die konkrete Baumaßnahme zu beantragen. Damit ist auch auf der Planungsebene unterhalb des Bebauungsplans sichergestellt, dass die Belange des Überschwemmungsgebiets berücksichtigt werden und der Ausgleich der Wasserführung auf der Ebene der konkreten Baumaßnahme entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen verwirklicht wird.

6.2. Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitergehende naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

7.1. Vorhandene Nutzung

Bei dem westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne gliedernde Elemente oder Feldgehölze. Die Nutzung reicht bis direkt an die umgrenzenden Wirtschaftswege heran, so dass kaum krautige Ackerrandstreifen ausgebildet sind. Der Wechsel zum östlichen Teil des Plangebiets wird durch den Verlauf eines Grabens und einen deutlichen Geländesprung nach unten markiert. Der Graben selbst zeigt sich als tief und steil eingeschnittenes künstliches Gewässer mit V-förmigem Querschnitt und geradem Verlauf. Auf der West- bzw. Nord- und Südseite wird der Grabenverlauf teilweise durch Gehölze (Weißdorn, Schlehe, Ohrweide und Silberweide) begleitet. Der östliche Teil des Plangebiets jenseits des Grabens zeigt sich als von zwei Seiten durch den Eppsteiner Weg und die Umgehungsstraße begrenzte extensive Wiesenfläche.

Westlich des Plangebiets schließt sich das bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet Im Brand an. Der Randlich des

Gewerbegebiets verlaufende Brandweg stellt dabei zumindest für den westlichen Teil des Plangebiets bereits eine ausreichende Erschließung bereit. Im Süden und Osten wird das Plangebiet vom Eppsteiner Weg und der Ortsumgehung Lambsheim begrenzt. Südlich des Eppsteiner Weges befinden sich weitere Gewerbegebietsflächen der Skaterpark Lambsheim, die Fläche des Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach sowie eine Renaturierungsfläche der Isenach. Östlich der Umgehungsstraße sowie nördlich des Plangebiets schließt sich die offene Landschaft an, die sich ebenfalls als intensiv genutzte, weitgehend ausgeräumte Agrarflur zeigt. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedler.

Das Plangebiet wird durch zwei Freileitungen überspannt, die im Kapitel 7.3 Technische Infrastruktur weiter beschrieben werden.

7.2. Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzende Straße Brandweg zumindest teilweise verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus wird die Fläche im Norden sowie teilweise im Westen durch Wirtschaftswege begrenzt. Südlich innerhalb des Plangebiets verläuft der begleitende Radweg des Eppsteiner Wegs. Eine direkte Erschließung des Plangebiets über den Eppsteiner Wegs ist aufgrund des dazwischen liegenden Grabens und Radwegs nicht möglich. Eine Erschließung von der östlich angrenzenden K 2 ist nach Aussage des LBM nicht möglich und aufgrund der vorgesehenen Nutzung der angrenzenden Fläche als private Grünfläche auch nicht erforderlich.

7.3. Technische Infrastruktur

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers kann über die Weiterführung der im Brandweg verlegten Leitungen erfolgen.

Darüber hinaus wird das Plangebiet von zwei elektrischen Freileitungen überspannt. Eine Freileitung des Mittelspannungsnetzes verläuft schräg von Nordwesten nach Südosten quer über das gesamte Plangebiet. Einer der Leitungsmasten befindet sich im südöstlichen Teil der geplanten gewerblichen Baufläche. Nach Aussage der Pfalzwerke als Leitungsbetreiber ist eine bauliche Nutzung der Fläche innerhalb des Leitungsschutzstreifens sowie eine Nutzung als Verkehrsfläche oder Lager und Abstellplatz nicht möglich. Aufgrund des Verlaufs der Leitung innerhalb des Plangebiets würde die gewerbliche Baufläche hierdurch nahezu vollständig entwertet, da weder die zusammenhängende Nutzung der Fläche durch einen einzigen Gewerbebetrieb noch eine sinnvolle innere Erschließung und Aufteilung in kleinere Einzelgrundstücke möglich wäre. Vor einer baulichen Nutzung des Plangebiets ist die Mittelspannungsfreileitung daher abzubauen bzw. als Freileitung außerhalb des Plangebiets oder als Erdkabel möglichst innerhalb der bestehenden Verkehrsflächen umzuverlegen.

Eine 20.000 KV Hochspannungsleitung verläuft in Nord-Südrichtung über den östlichen Teil des Plangebiets. Nach Aussage der Amprion als Leitungsbetreiber steht die Leitung nicht im Konflikt mit der Planung eines Gewerbegebiets bzw. der vorgesehenen privaten Grünfläche, soweit sichergestellt ist, dass die Leitung nicht durch das Einwachsen von Gehölzen in die Leitung oder durch Baumsturz gefährdet oder beschädigt wird. Änderungen an der Hochspannungsleitung sind damit zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 10.4) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

7.5. Bodenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zum Plangebiet erstellt („Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Im Brand, Lambsheim“; erstellt durch: IBES Baugrundinstitut, Neustadt, 30.04.2021).

Dabei wurden auch die Einbauklassen nach LAGS sowie eine abfallrechtliche Untersuchung durchgeführt

Der Gutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die anfallenden Aushubmassen den Einbauklassen Z 1.2, Z 2 und schlechter als Z 2 zuzuordnen sind. Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet und der Lage im Überschwemmungsgebiet kommt ein Wiedereinbau der anfallenden Böden im Plangebiet nicht in Betracht. Die mit schlechter als Z 2 bewerteten Bodenmassen müssen gemäß den Parametern der Verordnung über Deponien und Langzeitlager (DepV) nachuntersucht und auf einer geeigneten Deponie entsorgt werden. Für detailliertere Aussagen zur Bodenuntersuchung wird auf Kapitel 10.4.1. des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

7.6. Denkmalschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wies die Direktion Landesarchäologie auf mehrere Fundstellen im Einwirkungsbereich der Planung hin. Dabei handelt es sich um einen neolithischen Einzelfund sowie um zwei Luftbildbefunde. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurden die beiden Luftbildbefunde durch Sondierungen abgeklärt. Dabei zeigt sich, dass es sich nicht um Bodenfunde, sondern um geologische Strukturen handelt, die sich im Wuchsbild der Vegetation abzeichnen. Nach heutigem Kenntnisstand bestehen damit keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im

Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt. Da die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind, sind weitere planerische Maßnahmen zum Denkmalschutz nicht notwendig.

7.7. Schallschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind der Verkehrslärm des direkt südlich des Plangebiets verlaufenden Eppsteiner Wegs, der östlich des Plangebiets angrenzenden Ortsumgehung Lambsheim (K 2) der in einem Abstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets verlaufende A 61 sowie die Gewerbebetriebe des westlich angrenzenden Gewerbegebietes Im Brand.

Wesentliche schutzwürdige Nutzung gegenüber den zulässig werdenden Nutzungen im Plangebiet sind der landwirtschaftliche Aussiedler ca. 20 m nördlich des Plangebiets, der mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zu bewerten ist sowie die bereits vorhandenen Betriebswohnungen und Arbeitsplätze im bestehenden Gewerbegebiet „Am Brand“.

Um die Einwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet und möglicherweise notwendige Festsetzungen und Maßnahmen zum Schallschutz zu bestimmen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lambsheim“; erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2022).

7.7.1. Verkehrsschall

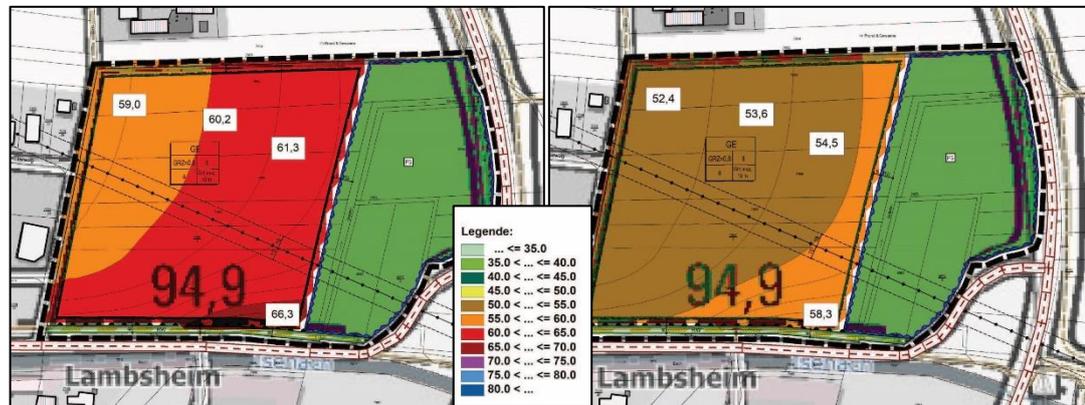
Da die genaue Bebauung im Angebotsbebauungsplan noch nicht abschließend feststeht wird der Verkehrsschall im Plangebiet mit freier Schallausbreitung auf der Fläche berechnet. In einer Höhe von 9 m über Gelände ist gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens am Tag mit Verkehrsschall zwischen 59 dB(A) und 66,3 dB(A) und in der Nacht zwischen 52,4 dB(A) und 58 dB(A) zu rechnen. Die geringste Belastung durch Verkehrsschall ist dabei in der südwestlichen Ecke, der höchste Schallpegel in der südöstlichen Ecke des Plangebiets nahe der Einmündung des Eppsteiner Wegs in die K 2 zu erwarten.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im Plangebiet am Tag um bis zu 1,3 dB(A) und in der Nacht um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Die für Neubau oder wesentliche Änderungen von Verkehrsanlagen einschlägigen immissionsgrenzwerte für eine Gewerbegebiet von 69 dB(A) am Tag

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

und 59 dB(A) in der Nacht werden innerhalb der gewerblichen Baufläche im Plangebiet nicht überschritten.



Auf die gewerbliche Baufläche einwirkender Verkehrsschall am Tag (links) und in der Nacht (rechts) bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 9 m über Gelände (Quelle: „Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lambsheim“; erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2022; Anlage 4.1c und 4.2c)

7.7.2. Gewebesochall

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet Im Brand sind keine Betriebe vorhanden, die eine mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen. Die Fläche des bestehenden Gewerbegebiets ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Brand – Änderungsplan II“ – wie das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans auch - als Gewerbegebiet festgesetzt. Aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sind daher grundsätzlich keine Emissionen zu erwarten, die nicht auch im Plangebiet selbst möglich sind.

7.8. Artenschutz

Aufgrund der begleitenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens und der extensiven Wiesennutzung im östlichen Teil des Plangebiets kann das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte erkennen und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindern zu können wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt („Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Brand 2. Abschnitt“ – Fachbeitrag Artenschutz“; Erstellt durch Björnßen Beratende Ingenieure, Speyer, November 2021).

Gemäß den Aussagen des Artenschutzgutachters zeigt sich der westliche und nördliche Teil des Plangebiets vor Planumsetzung als intensiv durch Sonderkulturen (Gemüseanbau) genutzte Ackerfläche. Im östlichen Teil des

Plangebiets zwischen einem Graben und der neuen Ortsumgehung von Lamsheim hat sich seit ca. 8-10 Jahren eine Wiese entwickelt. Diese war Anfang Juni frisch gemäht. Stellenweise hat sie an den Rändern zum Graben hin einen ruderalen Charakter und innerhalb der Fläche gibt es Bereiche mit Weidensukzession und nördlich Robinienaufkommen, die bei der Mahd ausgespart wurden. Im April und Mai war die Wiese von Nährstoffzeigern wie Löwenzahn, Knaulgras etc. geprägt.

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens wächst auf der Westseite ein 3-4 m breiter Gebüschstreifen aus Ohr-Weide, Schlehe und eine größere, teilweise zusammengebrochene Silber-Weide. Auf rund 30 m Länge wachsen schmale Schilfröhrichte im Graben. Entlang des nördlich quer verlaufenden Grabens wächst das Gebüsch beidseitig des Grabens auf einer Breite von 9 m und setzt sich aus Weißdorn, Schlehe, Ohr-Weide und Holunder zusammen. Entlang der Gebüsche gibt es keine landwirtschaftlichen Wege, so dass die Gehölzstrukturen ungestörte Bruthabitate darstellen, da dort keine Spaziergänger mit Hunden vorbei gehen.

Der Graben war in 2021 nur abschnittsweise Wasser führend. Nach Einschätzung des Gutachters ist davon auszugehen, dass der Graben in trockenen Sommern wie in 2018 bis 2020 regelmäßig trocken fällt.

Im Süden verläuft parallel der Straße und des Entwässerungsgrabens ein Radweg. Südlich der Straße grenzt an das UG ein hohes Feldgehölz, ein Feuchtbiotop mit hohen Weiden und Pappeln. Zwischen diesem und den grabenbegleitenden Gehölzen im Plangebiet fand während der Begehung ein ständiger Wechsel der Vögel des Gebietes statt.

Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppe werden seitens des Gutachters im Wesentlichen heimische Vogelarten identifiziert.

Der im Plangebiet vorhandene Graben ist nur in feuchten Jahresabschnitten wasserführend und hat nicht den Charakter eines Fließ- oder Stillgewässers. Eine Nutzung durch Amphibien als Laichgewässer ist daher nach Einschätzung des Gutachters höchst unwahrscheinlich. Als Wanderstruktur für Kröten oder Braunfrösche ist der Graben nur von untergeordneter Bedeutung. Mit dem Lamsheimer Weiher liegt das nächste Laichgewässer rund 700 m nördlich und ist durch eine ausgeräumte Ackerlandschaft vom Graben getrennt. Da der Graben inklusive seiner Randstrukturen im Rahmen der Planumsetzung von Bebauung frei gehalten werden ist eine Beeinträchtigung von Kröten und Braunfröschen nicht zu erwarten.

Auf eine zunächst angedachte Erfassung von Tagfalter wurde nach der Mahd des Plangebiets Anfang Juni verzichtet, da mit der Mahd der Blühhorizont als Nahrungsgrundlage der Artengruppe beseitigt war. Die vorhandene Wiese im Plangebiet bleibt auch bei Planumsetzung dauerhaft erhalten bzw. wird nach der Eintiefung der privaten Grünfläche spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode wieder hergestellt. Abgesehen von der Eigentlichen Bauzeit der Eintiefung der Fläche steht der Lebensraum damit grundsätzlich dauerhaft zur Verfügung.

Gemäß der Einschätzung des Gutachters kommen als artenschutzrechtlich relevante Arten ausschließlich heimische Vogelarten in Frage, die durch die zulässig werdende Versiegelung innerhalb der Ackerfläche ihren Lebensraum verlieren und / oder während der Bauzeit sowie durch den späteren Betrieb des Gewerbegebiets einer zusätzlichen Belastung durch Schall, Licht und Bewegungsunruhe ausgesetzt werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann nach Einschätzung des Gutachters jedoch sicher vermieden werden, wenn im Rahmen der Planumsetzung die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt bzw. beachtet werden:

V1 Erhalt und Schutz des Grabens inklusive der Gehölze und eines 5 m breiten Streifens

Der Graben, die begleitenden Gehölze und die Ruderalstrukturen auf der Seite der Wiese sind mittels eines fest installierten Holzlatten- oder verankerten Bauzauns zu schützen und von Abgrabungen, Ablagerungen, Bodenablagerungen frei zu halten, damit der Gehölzstreifen und seine Wurzelbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Im nördlichen Grabenabschnitt brütet das Schwarzkehlchen in einem hohen ruderalisierten Grasbestand vorgelagert vor den Holundergebüschchen. Dieser Bereich ist auf einer Breite von 5-7 m ab Grabenoberkante zu erhalten und von der Abgrabung auszunehmen und durch einen Zaun zu sichern.

V2 Beginn der Bauarbeiten vor Revierbesetzung / Brutzeit

Da die Bauzeit bzw. Bauzeitlänge für die Gebäude und Anlagen im Umfeld des Grabens noch nicht absehbar sind, ist darauf zu achten, dass der Baubeginn im 50 m Bereich beidseits des Grabens vor Beginn der Brutzeit also vor März liegt. Somit werden störungsempfindlichere Brutvögel diesen Bereich meiden und ihre Brutreviere in weniger frequentierte Bereiche verlegen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bauzeit in der Regel länger als 6 Monate beträgt und nicht vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden kann.

Nach Bauende stehen die Gehölzbereiche und die vorgelagerten ruderalisierten Offenländer wieder als Brutplatz zur Verfügung.

V3 Verzicht auf Beleuchtung der Gehölzreihen entlang des Grabens

Im Bebauungsplan ist als grünordnerische bzw. artenschutzfachliche Maßnahme festzulegen, dass die Beleuchtung des Gewerbegebietes so eingestellt ist, dass sie nicht die Gräben und die dort stockenden Gehölze ausleuchtet. Bei streuender Ausleuchtung besteht die Gefahr, dass Brutvögel diesen Bereich als Niststandort aufgeben. Möglich ist

bspw. eine Reduzierung von Beleuchtungsstärke und Lichtpunkthöhe auf das gesetzlich zulässige Minimum und durch Leuchten mit punktueller Reflektortechnik möglich. Die Maßnahme hat zudem eine positive Wirkung zum Insektenschutz.

Ergänzend zu den zwingend notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wird seitens des Artenschutzgutachters die folgende Maßnahme zur Habitatverbesserung insbesondere zugunsten der Arten Schwarzkehlchen, Neuntöter und Dorngrasmücke vorgeschlagen:

V4 Entwicklung von Gehölzgruppen im Retentionsraum (habitatverbessernde Maßnahme)

Innerhalb des Retentionsraumes sind drei Gruppen (Durchmesser 5 m, 15 Stück) aus heimischen Sträuchern wie Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*) zu pflanzen. Diese sollen als Strukturanreicherung als ergänzender Brutplatz für Schwarzkehlchen, Neuntöter und Dorngrasmücke fungieren.

Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 sicher ausgeschlossen werden. Die Maßnahme zur Habitatverbesserung zugunsten der Gehölzbrüter ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden lediglich empfohlen und sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zwingend erforderlich.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Grundlage für die städtebauliche Konzeption war die Vorplanung eines Interessenten, der hier einen Großhandel für medizinische Produkte und Medikamente betreiben wollte. Konkret war der Bau einer durchgehenden ca. 27.000 m² großen Lager- und Distributionshalle mit den zugehörigen Nebenanlagen und Nebenflächen vorgesehen.

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
 Entwurf vom 28.10.2022



Vorplanung der vorgesehenen Nutzung; Stand 21.01.2020

Der Investor, dessen Planung der wasserrechtlichen Genehmigung zugrunde liegt, hat sich im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zur Realisierung des Vorhabens an einem anderen Standort entschieden. Die vorgelegte Vorhabenplanung kann dessen ungeachtet jedoch als Maximalfall der innerhalb des Plangebiets möglichen gewerblichen Nutzung bewertet werden.

An dem vorgelegten städtebaulichen Konzept als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans wird seitens der Ortsgemeinde auch nach dem Abspringen des Investors festgehalten. Zum einen strebt die Ortsgemeinde eine möglichst flächensparende und damit entsprechend intensive Nutzung der begrenzten gewerblichen Baufläche an, so dass die Maximallösung als Grundlage für einen Angebotsbebauungsplan angemessen und zweckdienlich erscheint. Zum anderen dient die vorgelegte Vorhabenplanung als inhaltliche Grundlage für die zwischenzeitlich erteilte wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet. Sollten die im Angebotsbebauungsplan tatsächlich verwirklichte gewerbliche Nutzung in ihrer Intensität hinter der Vorplanung und damit hinter dem Rahmen des Bebauungsplans zurückbleiben, so ergeben sich weder in Bezug auf das Überschwemmungsgebiet noch auf den ökologischen Ausgleich relevante Probleme.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes eingeschränkt. Folgende einschränkende Regelungen werden nach Abwägung aller Belange für erforderlich erachtet:

Einschränkungen aufgrund des Überschwemmungsgebiets

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem durch Rechtsverordnung vom 26.01.2004 ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets der Isenach sind bauliche Nutzung im Plangebiet grundsätzlich nur im Rahmen der mit Schreiben vom 03.05.2022 erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des Überschwemmungsgebiets zulässig. Sollen bauliche Vorhaben verwirklicht werden, die nicht im Einklang mit der wasserrechtlichen Genehmigung stehen, so steht die planungsrechtliche Zulässigkeit unter der Bedingung, dass die wasserrechtliche Genehmigung zuvor entsprechend geändert wird. Damit wird gewährleistet, dass eine bauliche Nutzung erst dann möglich ist, wenn die Belange des Hochwasserschutzes geklärt sind.

Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgrund einer bestehenden Freileitung

Wie in Kapitel 7.3 Technische Infrastruktur beschrieben, wird das Plangebiet schräg von Nordwesten nach Südosten von einer Mittelspannungsfreileitung überspannt, die einer sinnvollen gewerblichen Nutzung sowie einer gegebenenfalls notwendigen inneren Erschließung des Baugebiets im Wege steht.

Um Sicherzustellen, dass die gewerbliche Nutzung nicht in Konflikt mit der vorhandenen Mittelspannungsfreileitung gerät, wird festgesetzt, dass eine bauliche Nutzung einschließlich der Herstellung und Nutzung von Stellplätzen, Lagerplätzen oder Erschließungsanlagen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Mittelspannungsleitung erst dann zulässig ist, wenn die vorhandene Freileitung aus der gewerblichen Baufläche verlegt oder abgebaut wurde. Um die Standsicherheit des Leitungsmastes im Plangebiet zu gewährleisten sind im Umkreis von 8 m zum Mittelpunkt des Leitungsmastes zusätzlich auch Abgrabungen und Auffüllungen erst zulässig, wenn die Leitung abgebaut oder verlegt ist.

Der Abbau bzw. die Verlegung der Leitung aus dem Plangebiet ist nach Aussage des Leitungsbetreibers (Pfalzwerke) nach entsprechender Abstimmung und Beauftragung an den Leitungsbetreiber möglich. Die Kosten der Maßnahme gehen dabei zu Lasten des Bauherrn / Eigentümers der bisher von der

Leitung überspannten Fläche. Nach Umverlegung und Abbau der Freileitung können die gewerblichen Bauflächen in Plangebiet ohne weitere Restriktionen bebaut werden.

Einzelhandelsbetriebe

Zum Schutz des bestehenden Einzelhandels innerhalb der Ortslage sowie zur Sicherung von Flächen für das produzierende Gewerbe wird die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Im Interesse der sich künftig ansiedelnden Betriebe bleibt jedoch ausnahmsweise ein Werksverkauf von im Gebiet hergestellten Waren zulässig. Da es sich bei einem Werksverkauf per Definition um eine dem Produktionsbetrieb untergeordnete Nutzung handelt und die Sortimentstiefe auf die standortproduzierten Waren beschränkt ist, ist eine Beschränkung der Verkaufsfläche nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung des Einzelhandelsbesatzes innerhalb der Ortslage von Lambsheim ist aufgrund der eingeschränkten Sortimentstiefe nicht zu erwarten.

Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Um Konflikten innerhalb des Gewerbegebiets vorzubeugen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Fläche vollumfänglich für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, werden Wohnungen ausgeschlossen.

Städtebauliche Spannungen zwischen Betriebswohnungen und den möglichen Emissionstätigkeiten angrenzender Betriebe können sich dabei auch losgelöst von der immissionsschutzrechtlichen Situation alleine aufgrund von Anwohnerbeschwerden ergeben. Weiterhin besteht bei einer Zulässigkeit von Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch immer die Gefahr, dass der Gebietscharakter des Gewerbegebiets aufgeweicht wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen oftmals zu ähnlichen städtebaulichen Spannungen in Bezug auf den Immissionsschutz sowie auf den Gebietscharakter führen wie eine Wohnnutzung durch Betriebswohnungen.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund der gegebenen Standortlage

Nutzungen, die nicht dem angestrebten Charakter des Gewerbegebiets entsprechen werden ausgeschlossen. Dies gilt für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Gebäude und Räume für freie Berufe. Diese sollten innerhalb der Wohngebietslagen von Lambsheim, vorrangig im Ortskern angesiedelt werden.

Um den angestrebten Charakter des Gewerbegebiets zu wahren und Konflikte innerhalb des Gebiets zu vermeiden, werden zudem Vergnügungsstätten aufgrund ihrer publikumsintensiven Nutzung und der zu befürchtenden trading-down-Effekte ausgeschlossen. Tankstellen werden aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens sowie aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen.

Beschränkung der zulässigen Nutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten

Zum Schutz der südlich gelegenen Sport- und Freizeitflächen sowie in Anlehnung an die Nutzungsausschlüsse von Nutzungen nach Abstandverordnung des westlich angrenzenden Gebiets Im Brand werden Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden, nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grund werden Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden, ausgeschlossen. Für diese Anlagen ist jedoch ohnehin davon auszugehen, dass sie in einem Gewerbegebiet aufgrund ihres Störgrads unzulässig sind.

Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager sowie Schrottplätze und Anlagen zur Verwertung von Reststoffen werden ausgeschlossen, um eine Erweiterung der westlich des Brandwegs vorhandenen Nutzungen im Interesse eines vorbeugenden Immissionsschutzes zu vermeiden.

Reine Güterumschlagsplätze erscheinen aufgrund des erheblichen zu erwartenden Schwerverkehrs bei gleichzeitig hohem Flächenbedarf und in der Regel geringer Arbeitsplatzdichte problematisch. Diese Nutzung wird für die eher flächenkleine Gewerbegebietserweiterung in Lambsheim daher ebenfalls ausgeschlossen.

8.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Im Sinne einer zweckmäßigen und flächensparenden Nutzung der begrenzten Baufläche wird damit der geltende Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Gewerbegebiet vollständig ausgenutzt. Die Begrenzung auf maximal II Vollgeschosse ist aus dem westlich angrenzenden Baugebiet abgeleitet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m erscheint zur Verwirklichung der vorgesehenen gewerblichen Bebauung ausreichend und entspricht der Größenordnung der im westlich angrenzenden Gebäude bereits verwirklichten Bebauung. Die Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe für Sonderbauwerke und Sonderbauteile wie z.B. Abgas- und Abluftanlagen,

Dachausstiege Aufzugsschächte und ähnliche Bauteile trägt den Anforderungen der gewerbliche Nutzung Rechnung.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächen- oder Baumassenzahl kann verzichtet werden, da die maximal mögliche Kubatur ausreichend über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt ist.

8.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst freie Nutzung der Baufläche zu ermöglichen, wird für das Gewerbegebiet eine zusammenhängende Baufläche festgesetzt, die ringsum jeweils einen Abstand von mindestens 5 m zum Grand der Baufläche einhält. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zum direkt angrenzenden Wirtschaftsweg auf 8 m ausgeweitet, um eine Beeinträchtigung der hier parallel zum Wirtschaftsweg verlaufenden Beregnungsleitung zu vermeiden.

8.2.4. Bauweise

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Baufläche zu gewährleisten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt.

8.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit ist sichergestellt, dass Gebäude und Garagen einen städtebaulich wünschenswerten Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche und der nördlich angrenzenden freien Feldflur einhalten.

Für die sonstigen Nebenanlagen und Stellplätze wird kein spezieller Regelungsbedarf gesehen. Diese sind somit außerhalb und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.2.6. Festsetzungen zum Schallschutz

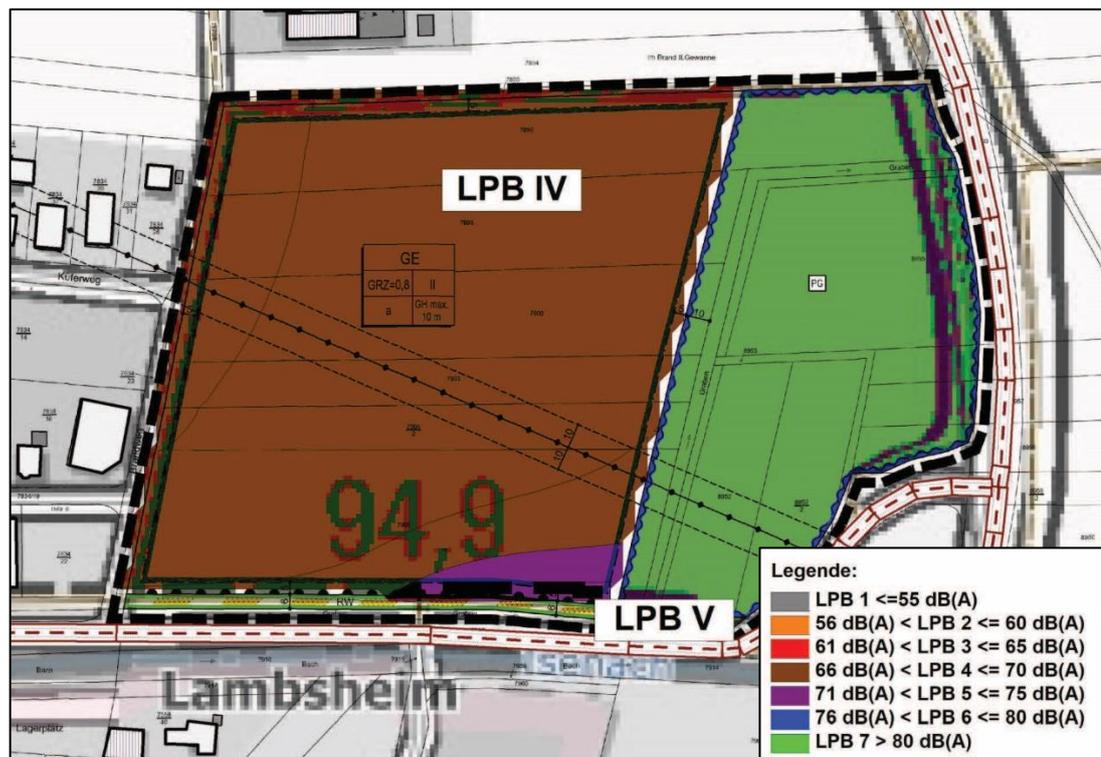
Gesunde Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebiets

Um gesunde Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebiets nachzuweisen, müssen innerhalb der Gebäude die gemäß der jeweiligen Schutzwürdigkeit einschlägigen Schallwerte der DIN 4109 zum Schallschutz im Hochbau eingehalten werden.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens ist das Plangebiet zum weit überwiegenden Teil den Lärmpegelbereichen IV und V zuzuordnen, wobei sich der höhere Lärmpegelbereich V nur über eine relativ kleine Fläche von ca. 90 m Breite und maximal ca. 30 m tiefe entlang des südlichen Plangebiet

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

erstreckt. Da die berechneten Schallpegelbereiche am Tag höher liegen als in der Nacht sind im langlebiet grundsätzlich die Tageswerte ausschlaggebend für die Festsetzung im Bebauungsplan. Innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ist für Gebäude mit Büronutzung oder sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen das Schalldämm-Maß der Fassade gegen Außenlärm (quasi Mittelwert der fassadenbildenden Bauteile) im Rahmen des Bauantrages rechnerisch nachzuweisen.



Lärmpegelbereiche mit Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm nach TA Lärm am Tag in 9 m Höhe (Quelle: „Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lambsheim“; erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2022; Anlage 5.1c)

Der Schallgutachter weist im Gutachten darauf hin, dass die baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn die Fenster und Türen geschlossen bleiben. Um während des Nachtschlafs sowohl eine ausreichende Belüftung als auch die Wirksamkeit des Schallschutzes zu gewährleisten wird seitens des Gutachters aus fachlicher Sicht eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer vorzusehen, wenn der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche im Nachtzeitraum über 45 dB liegt. Dies ist – wie in der Abbildung in Kapitel 7.71 zu erkennen – im gesamten Plangebiet der Fall. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Festsetzung einer schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftung jedoch nicht als erforderlich erachtet. Die

Wohnnutzung durch Betriebswohnungen sowie alle dem Wohnen ähnliche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die in Form einer Tagesklinik auch Übernachtungsplätze für Patienten enthalten können, sind im Plangebiet unzulässig. Für Arbeitsplätze, an denen auch in der Nachtzeit gearbeitet wird, sind auch in der Nachtzeit gemäß DIN 4109 keine höheren Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen als am Tag. Die Belüftung durch zeitweilig geöffnete Fenster (Stoßlüften) wird im Rahmen des Bebauungsplans als zumutbar und ausreichend bewertet.

Schallschutz zugunsten der umgebenden Nutzungen

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Aussiedlerhof mit zugehörigem Wohnhaus. Dem Aussiedlerhof kommt gegenüber dem heranrückenden Gewerbegebiet die Schutzwürdigkeit eines Dorfgebiets zu.

Auch die bereits vorhandenen Wohnnutzungen in Form von Betriebswohnungen sowie die schutzwürdigen Arbeitsräume im bestehenden Gewerbegebiet „Im Brand“ haben einen entsprechenden Schutzanspruch gegenüber dem zusätzlichen Gewerbelärm aus dem Plangebiet.

Gemäß TA Lärm ist in einer bereits vorbelasteten Situation von keiner wesentlichen Zunahme der Belastung auszugehen, wenn die zusätzliche Schallquelle die einschlägigen immissionsrichtwert der TA Lärm am Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

In der Bestandssituation ist sowohl für die schutzwürdigen Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet als auch für die landwirtschaftliche Hofstelle eine bereits vorbelastete Situation vorhanden. Die Emissionen aus dem Plangebiet sind daher so weit zu begrenzen, dass an den jeweils einschlägigen nächstgelegenen Immissionspunkten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Gewerbe- bzw. ein Dorfgebiet um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Im Rahmen des Schallgutachtens wird das Plangebiet hierzu in mehrere Teilflächen aufgeteilt und für jede Teilfläche der maximal noch zulässige Schallpegel iterativ bestimmt. Die entsprechenden Schallemissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt.

8.2.7. Höhenlage baulicher Anlagen / bauliche oder technische Maßnahmen die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen

Wie in Kapitel 6.1 Wasserrecht dargelegt befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isenach. Bei einem extremen Hochwasser der Isenach sind im Plangebiet Wasserstände von bis zu 94,75 m NN möglich. Bei einer Geländehöhe zwischen 93,9 und 95,5 m NN bedeutet dies eine Überflutung von bis zu 0,85 m. Um dennoch gesunde Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten zu können und Schäden an baulichen Anlagen auch

bei extremem Hochwasser ausschließen zu können wird das Plangebiet vollständig gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB als Gebiet festgesetzt, in dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

Ausgehend vom wasserrechtlichen Antrag für die Ausnahme vom Überschwemmungsgebiet werden folgende gleichzeitig folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Alle baulichen Anlagen und sonstigen Flächennutzungen im Plangebiet sind in hochwasserangepasster Weise herzustellen.
- Baulich oder in anderer gegenüber einer Überflutung kritisch genutzte Flächen müssen auf einer Höhe von mindestens 95 m NN liegen (Oberkante des Rohfußbodens),
- Keller sind wasserundurchlässig und auftriebssicher herzustellen.

Zur Verringerung des Retentionsraumverlustes aufgrund der Auffüllungen im Plangebiet soll die festgesetzte private Grünfläche großflächig eingetieft werden, um Retentionsraum zu schaffen.

Im Rahmen des Antrags zur wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Überschwemmungsgebiets wurde mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, dass der Abstand Sohle von Versickerungs- und Retentionsflächen zum höchsten mittleren Höchstwasserstand des Grundwassers von mindestens 1,0 m im Plangebiet ausnahmsweise auf mindestens 0,2 m verringert werden kann. Ausgehend von einem mittleren Höchstwasserstand von 93,55 m NN innerhalb des Plangebiets muss die Geländeoberkante der eingetieften Flächen im Plangebiet bei mindestens 93,75 m NN liegen. Dies gilt sowohl für die großflächige Eintiefung der festgesetzten privaten Grünfläche als auch für weitere Mulden im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets.

8.2.8. Verkehrliche Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Durch den westlich angrenzenden Brandweg ist im Plangebiet im Plangebiet bereits eine Erschließung vorhanden, die für die vorgesehen Nutzung durch einen Großhandel mit medizinischen Produkten und Medikamenten ausreichend wäre. Sollte sich diese Nutzung im Plangebiet nicht verwirklichen, kann eine innere Erschließung auch durch private Verkehrsflächen oder gemäß § 125 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen abweichend vom Bebauungsplan hergestellt werden. Im Bebauungsplan sind daher keine Verkehrsflächen zur inneren Erschließung der Baufläche vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebiets wird lediglich der bereits bestehende Radweg durch die Ausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung des Radweges gegen Überfahren wird entlang des Radweges ein Bereich ohne

Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Eine direkte Erschließung der Gewerbefläche vom Eppsteiner Weg mit Kreuzung des vorhandenen Grabens und des Radwegs ist damit nicht zulässig.

Um den Verkehrsfluss innerhalb des Brandwegs nicht unnötig zu belasten, wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

8.2.9. Schutz der vorhandenen Hochspannungsleitung

Wie in Kapitel 7.3 Vorhandenen Technische Infrastruktur der Begründung dargelegt verläuft im Osten des Plangebiets innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche eine Hochspannungsfreileitung, die der Planung jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht. Um die Zugänglichkeit der Leitung für den Leitungsbetreiber (Amprion) zu gewährleisten wird für die Fläche des Leitungsschutzstreifens eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsbetreibers zu belastende Flächen festgesetzt. Die im Bebauungsplan getroffene Regelung begründet noch nicht das konkrete Nutzungsrecht, sondern bereitet die entsprechenden Rechte lediglich vor. In soweit sind in einem weiteren Schritt, der sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von persönlich beschränkten Dienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

Die vorhandene und dauerhaft zu erhaltenden Hochspannungsleitung ist im Rahmen des Bebauungsplans soweit möglich gegen Gefährdung und Beschädigung durch in den Leitungsbereich einwachsende Bäume und Sträucher sowie durch Ast- und Baumbruch zu schützen. Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass innerhalb des Leitungsschutzstreifens die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von über 5 m nicht zulässig ist. Darüber hinaus sind bis zu einem Abstand von 30 m zum Leitungsschutzstreifen bei Neuanpflanzungen nur solche Arten zulässig, deren Endwuchshöhe mindestens 5 m kleiner ist als der Abstand von vorgesehenen Pflanzort zum Leitungsschutzstreifen. Das Kleinhalten von nicht bewusst angepflanzten, sondern durch Selbstaussaat aufgegangenen Gehölzen kann im Bebauungsplan nicht wirksam festgesetzt werden. Dem Bebauungsplan wird daher ergänzend ein Hinweis beigefügt, dass auch der selbstaufgegangene Aufwuchs im Bereich der Freileitung im Bedarfsfall entsprechend zurückzuschneiden ist.

8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt. Damit werden im Wesentlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Begrenzung von Werbeanlagen sowie zur Gestaltung von Einfriedungen beschränkt.

8.3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung ergeben sich aus den Erfordernissen einer Dachflächenbegrünung, die wiederum zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Baufläche geboten ist.

8.3.2. Gestaltung von Werbeanlagen

Durch den Ausschluss von Fremdwerbung (Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig) und der Beschränkung von Werbeanlagen auf freistehende Werbeanlagen bis 3 m Höhe sowie auf Werbeanlagen an der Gebäudefassade soll eine Überprägung des Plangebiets durch überdimensionierte Werbeanlagen vermieden werden.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind aufgrund ihrer besonderen Störwirkung ausgeschlossen.

8.3.3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Durch die Befestigung von Verkehrsflächen, privater Stellplätze und anderer befestigter Flächen auf den privaten Baugrundstücken mit versickerungsfähigen Materialien kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers direkt vor Ort zur Versickerung gebracht werden, so dass die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung soweit möglich entlastet werden. Lediglich Flächen, die regelmäßig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahren werden oder die aus betrieblichen Gründen einer anderen Befestigung bedürfen, sind von der Regelung ausgenommen.

8.3.4. Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen soll einerseits dem berechtigten Interesse zur Sicherung der Betriebsgelände Rechnung tragen und andererseits durch die festgesetzte Begrünung der Einfriedungen die optische Wirkung der Einfriedungen auf den das Plangebiet umgebenden Landschaftsraum sowie innerhalb des Plangebiet auf den Straßenraum einer möglichen inneren Erschließung mildern und eine Mindesteingrünung des Plangebiet zur offenen Landschaft hin schaffen.

8.4. 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 Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum überwiegenden Teil um intensiv zum Gemüseanbau genutzte Ackerfläche. Der östliche Teil zwischen der Ackerfläche im Westen und Norden und der Umgehungsstraße (K 2) im Osten und dem Eppsteiner Weg im Süden zeigt sich als extensive Wiesenfläche, die im Norden und Westen von einem teilweise von Gehölzen begleiteten Graben begrenzt wird. Zwischen Ackerfläche und Wiese zeigt sich dabei ein deutlicher Geländeversprung nach unten.

Die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche weist nur eine sehr geringe Lebensraumfunktion für die Arten des Siedlungsrandes und der offenen Landschaft auf. Innerhalb des Plangebiets bietet lediglich der Gehölzstreifen entlang des Grabens sowie die Wiesenfläche Rückzugs- und Lebensraum für heimische Vogelarten und weitere Tiere der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes. Die Wiesenfläche, der vorhandene Graben einschließlich eines Gewässerrandbereichs von 10 m sowie die nördlich angrenzende Ackerfläche werden im Rahmen des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt und sind nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die private Grünfläche soll jedoch großflächig eingetieft werden, um im Rahmen des Ausgleichs der Wasserführung das Rückhaltevolumen der Fläche zu vergrößern.

Durch die Planung wird eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche erstmalig baulich in Anspruch genommen. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets wird dabei zu einer Zunahme der Versiegelung, einer Veränderung des Wasserkreislaufs, des lokalen Kleinklimas sowie der Lebensraumeigenschaften für Pflanzen und Tiere führen.

Die vorhandenen Gehölze entlang des Grabens innerhalb der Wiesenfläche bleiben bei der Planumsetzung unverändert erhalten und die grundlegende Gestaltung und Pflege der vorgesehenen privaten Grünfläche als extensive, artenreiche Wiesenfläche wird nach dem Eintiefen der Fläche zügig wieder hergestellt. Für die bestehende Wiesenfläche kommt es im Rahmen der Planumsetzung zu keiner dauerhaften ökologischen Entwertung. Die nördlich der Wiesenfläche gelegene Ackerfläche wird im Rahmen der Planung in die private Grünfläche und Fläche für die Wasserwirtschaft einbezogen und ebenfalls eingetieft. Nach dem Abtrag der durch die Stoffeinträge der umgebenden Landwirtschaft mit Stickstoffdünger angereicherten oberen Bodenschicht wird die Fläche von einer Fettwiese in eine extensiv gepflegte, deutlich artenreichere Magerwiese umgewandelt. Der Lebensraum der Wiesenfläche steht lediglich zeitlich begrenzt für maximal eine Vegetationsperiode nicht zur Verfügung und wird im Ergebnis quantitativ (durch den Einbezug von bisherigen Ackerflächen) vergrößert und qualitativ aufgewertet.

Als habitatverbessernde Maßnahme zugunsten der Arten Schwarzkehlchen, Neuntöter und Dorngrasmüsse sind innerhalb der privaten Grünfläche drei Gehölzgruppen heimischer Sträucher mit einem Durchmesser von ca. 5 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Anlage weiterer Baum- und Strauchgruppen innerhalb der privaten Grünfläche ist – in Absprache mit der Unteren

Wasserbehörde grundsätzlich zulässig. Lediglich im Einwirkungsbereich der bereits bestehenden Hochspannungsleitung ist die Wuchshöhe von Bäumen und Sträuchern zum Schutz der Leitung zu begrenzen.

Um eine Mindestdurchgrünung der gewerblichen Baufläche zu sichern, wird festgesetzt, dass mindestens 20 % der Baufläche unversiegelt zu lassen und naturnah anzulegen und locker mit heimischen Gehölzstrukturen zu bepflanzen sind. Diese Flächen dürfen nicht aufgefüllt oder für Böschungen genutzt werden. Diese naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist gegenüber der durch den intensiven Gemüseanbau geprägten Nutzung als ökologisch höher zu bewerten. Ebenfalls zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie zur Verschattung der zusammenhängenden privaten Stellplätze wird festgesetzt, dass Stellplätze mit mehr als 6 Pkw-Stellplätzen durch Bäume zu überstellen und mit heimischen Sträuchern zu umpflanzen sind. Die zu erwartenden Störungen durch Schall, Licht und Bewegungsunruhe aus dem Gewerbegebiet sowie die zu erwartende zersplitterte oder linienförmig Anordnung der Pflanzflächen am Rand der Bauflächen und der Stellplatzbepflanzung mindert die ökologische Wertigkeit dieser Flächen und Pflanzungen etwas, so dass die Flächen voraussichtlich hauptsächlich den Tieren der offenen Landschaft und heimischen Vogelarten Lebensraum und Unterschlupf bieten, die als Zivilisationsfolger die Nähe des Menschen tolerieren.

Die Festsetzung zur verpflichtenden Dach- und Fassadenbegrünung wirkt der kleinklimatischen Erwärmung im Plangebiet entgegen und wirkt durch die Blattfläche darüber hinaus in begrenztem Umfang als Staubfilter und Sauerstoffproduzent. Die Dach- und Fassadenbegrünung wirkt sich auch nachweisbar positiv auf das Raumklima der entsprechend ausgestatteten Gebäude auf, so dass der Energiebedarf und Aufwand für Klimatisierung und Heizung in begrenztem Umfang zurückgefahren werden kann.

Die Dachbegrünung hält darüber hinaus einen Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurück und entlastet so die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen entlastet die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und verringert den Eingriff in die Grundwasserneubildung.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen als begrünte oder mit einer vorgelagerten Pflanzung eingegrünte Zäune und Mauern dient ebenfalls der Durchgrünung des Plangebiets und durch das Grünvolumen der Verminderung der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet. Der Abstand zwischen Zaununterkante und Boden bzw. die Festsetzung von Durchschlupfmöglichkeiten soll sicherstellen, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar sind. Lediglich bei der Herstellung von Trockenmauern kann auf die Herstellung von Durchschlupfmöglichkeiten verzichtet werden, da eine Trockenmauer an sich für viele Tierarten einen attraktiven Lebensraum bietet.

8.4.1. Flächenbilanz

Durch die Umsetzung der Planung ist von folgenden Änderungen der Flächennutzungen auszugehen:

| Flächennutzungen | Bestand | künftiges Baurecht | Differenz zwischen Bestand und künftigen Baurecht |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Versiegelte Flächen | | | |
| Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8) | -- | 32.920 m ² | |
| Trafostation | | 30 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Radweg) | 1.740 m ² | 1.740 m ² | |
| Summe versiegelte Flächen | 1.740 m² | 34.690 m² | + 32.950 m² |
| Unversiegelte Flächen | | | |
| Acker | 44.930 m ² | -- | |
| Wiese | 14.350 m ² | -- | |
| Gehölz / Graben | 2.000 m ² | -- | |
| nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei GRZ 0,8) | -- | 8.230 m ² | |
| Private Grünfläche | -- | 20.100 m ² | |
| Summe unversiegelte Fläche | 61.280 m² | 28.330 m² | - 33.600 m² |
| Gesamt | 63.020 m² | 63.020 m² | |

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 3,3 ha), durch den Eingriff in ein bestehendes Überschwemmungsgebiet und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

8.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen und Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen:

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche darf nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen.
- Die nicht versiegelbaren Teile der Baugrundstücksfläche dürfen zur Minderung des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet gegenüber dem Bestandsgelände nicht erhöht werden. Auffüllungen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind außerhalb der nicht versiegelbaren Teile der Baugrundstücksfläche anzulegen.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass die private Grünfläche im Osten des Plangebiets nicht an- oder ausgeleuchtet wird.
- Bei Einfriedungen ist zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.
- Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten und heimischen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.
- Stellplatzflächen für PKW mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu umpflanzen. Hierzu ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und pro Stellplatz ein Strauch jeweils dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m² zu versehen.
- Bauliche Einfriedungen durch Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäune sind durch Kletter- oder Rankpflanzen oder durch vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen. Um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten ist zwischen Zaununterkante und vorhandenem Gelände ein Abstand von mindestens 10 cm zu lassen. Bei Einfriedungsmauern sind in regelmäßigen Abständen Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.
- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder

PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.

- Im Osten des Plangebiets wird eine 8.230 m² große private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zur Habitatverbesserung zugunsten heimischer Vogelarten mindestens 5 Gehölzgruppen von 5 m² Fläche anzulegen. Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist die private Grünfläche dauerhaft als extensive Wiese zu pflegen.

Im Artenschutzgutachten (vgl. Kapitel 7.8) werden folgende zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen benannt:

Vermeidungsmaßnahmen:

V1 Erhalt und Schutz des Grabens inklusive der Gehölze und eines 5 m breiten Streifens

Der Graben, die begleitenden Gehölze und die Ruderalstrukturen auf der Seite der Wiese sind mittels eines fest installierten Holzlatten- oder verankerten Bauzauns zu schützen und von Abgrabungen, Ablagerungen, Bodenablagerungen frei zu halten, damit der Gehölzstreifen und seine Wurzelbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Im nördlichen Grabenabschnitt brütet das Schwarzkehlchen in einem hohen ruderalisierten Grasbestand vorgelagert vor den Holundergebüschchen. Dieser Bereich ist auf einer Breite von 5-7 m ab Grabenoberkante zu erhalten und von der Abgrabung auszunehmen und durch einen Zaun zu sichern.

Umsetzung im Bebauungsplan

Im Bereich der vorhandenen Ufergehölze wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans eine Fläche von 7 m Breite als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Der Schutz der Fläche während der Bauzeit durch einen Bauzaun oder in anderer geeigneter Weise sowie das Verbot von Abgrabungen wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

V2 Beginn der Bauarbeiten vor Revierbesetzung / Brutzeit

Da die Bauzeit bzw. Bauzeitlänge für die Gebäude und Anlagen im Umfeld des Grabens noch nicht absehbar sind, ist darauf zu achten, dass der Baubeginn bis zum Abstand von 50 m beidseits des Grabens vor

Beginn der Brutzeit, also vor März liegt. Somit werden störungsempfindlichere Brutvögel diesen Bereich meiden und ihre Brutreviere in weniger frequentierte Bereiche verlegen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bauzeit in der Regel länger als 6 Monate beträgt und nicht vollständig außerhalb der Brutzeit stattfinden kann.

Nach Bauende stehen die Gehölzbereiche und die vorgelagerten ruderalisierten Offenländer wieder als Brutplatz zur Verfügung.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

V3 Verzicht auf Beleuchtung der Gehölzreihen entlang des Grabens

Im Bebauungsplan ist als grünordnerische bzw. artenschutzfachliche Maßnahme festzulegen, dass die Beleuchtung des Gewerbegebietes so eingestellt ist, dass sie nicht die Gräben und die dort stockenden Gehölze ausleuchtet. Bei streuender Ausleuchtung besteht die Gefahr, dass Brutvögel diesen Bereich als Niststandort aufgeben. Möglich ist bspw. eine Reduzierung von Beleuchtungsstärke und Lichtpunkthöhe auf das gesetzlich zulässige Minimum und durch Leuchten mit punktueller Reflektortechnik möglich. Die Maßnahme hat zudem eine positive Wirkung zum Insektenschutz.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen.

Ergänzend zu den zwingend notwendigen Vermeidungsmaßnahmen wird seitens des Artenschutzgutachters die folgende Maßnahme zur Habitatverbesserung insbesondere zugunsten der Arten Schwarzkehlchen, Neuntöter und Dorngrasmücke vorgeschlagen:

V4 Entwicklung von Gehölzgruppen im Retentionsraum (habitatverbessernde Maßnahme)

Innerhalb des Retentionsraumes sind drei Gruppen (Durchmesser 5 m, 15 Stück) aus heimischen Sträuchern wie Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*) zu pflanzen. Diese sollen als Strukturanreicherung als ergänzender Brutplatz für Schwarzkehlchen, Neuntöter und Dorngrasmücke fungieren.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Bebauungsplan übernommen. Mindestens 2 der 3 seitens des Gutachters vorgesehenen Gehölzstandorte befinden sich jedoch im Einwirkungsbereich der Hochspannungsleitung im Osten des Plangebiets und lassen sich an dieser Stelle nicht konfliktfrei verwirklichen. In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde daher auf eine räumliche Fixierung der anzulegenden Gehölzflächen innerhalb der privaten Grünfläche verzichtet. Da es sich nicht um eine zwingend zu verwirklichende Vermeidungsmaßnahme, sondern lediglich um eine empfohlene Maßnahme zur Habitatverbesserung handelt, erscheint dies nicht problematisch.

Gemäß der Aussage des Artenschutzgutachters kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V1 – V3 sicher ausgeschlossen werden. Die Maßnahme zur Habitatverbesserung zugunsten der Gehölzbrüter ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden lediglich empfohlen und sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zwingend erforderlich.

8.4.3. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen

Durch die Gegenüberstellung der durch die Planung ausgelösten Konflikte und den im Plangebiet selbst vorgesehenen Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird der möglicherweise verbleibende Eingriff bestimmt, der innerhalb des Plangebiets selbst nicht ausgeglichen werden kann und dem eine Ausgleichsfläche oder Ausgleichsmaßnahme an einem anderen Ort innerhalb des gleichen Naturraums zugewiesen werden muss.

Die Bestimmung des möglicherweise vorhandenen Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ herausgegeben vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Mai 2021. Ziel des Leitfadens ist es, die Bewertung von Eingriffen sowie die daraus folgende Kompensationsmaßnahmen landesweit zu harmonisieren, transparent und nachvollziehbar zu gestalten und so den Vollzug der Eingriffsregelung zu unterstützen.

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von

Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,5 anzusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 20.550 Biotopwertpunkten.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

Ein schutzgutbezogener Ausgleichsbedarf ergibt sich gemäß dem Leitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz nur dann, wenn bezogen auf das Schutzgut eine *erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere* zu erwarten ist. Die besondere Schwere eines Eingriffs wird in Abhängigkeit der Ausprägung des jeweiligen Schutzguts im Wirkungsbereich der Planung und der Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung anhand der folgenden Matrixtabelle bestimmt:

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

| Bedeutung der Funktionen des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen | Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe | | |
|---|--|-----------|----------|
| | I gering | II mittel | III hoch |
| 1 Sehr gering | -- | -- | eB |
| 2 Gering | -- | eB | eB |
| 3 Mittel | eB | eB | eBS |
| 4 Hoch | eB | eBS | eBS |
| 5 Sehr hoch | eBS | eBS | eBS |
| 6 Hervorragend | eBS | eBS | eBS |

-- : keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. kein Eingriff

eB : erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, d. h. Kompensation durch Integrierte Biotopbewertung

eBS : erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere zu erwarten, d. h. ggf. weitere, schutzgutbezogene Kompensation erforderlich

Matrixtabelle zur Bestimmung erheblicher Beeinträchtigungen und erheblicher Beeinträchtigungen besonderer Schwere – Zuordnung der Schutzgüter, Quelle: „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz; Hrsg.: Ministerium für Klima, Umwelt, Energie und Mobilität, Mainz, Mai 2021 S. 14

Für das Plangebiet stellt sich die Bewertung der Schutzgüter sowie die Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung wie folgt dar:

| Schutzgut | Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe | Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe | Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts |
|------------------------|--|---|---|
| <u>Landschaftsbild</u> | <u>gering</u> ausgeräumte Agrarflur und Fettwiese getrennt durch einen naturfern gestalteten Graben, Grabenbegleitende Gehölze als einzige strukturierende Elemente. Das westlich angrenzende Gewerbegebiet ist nur teilweise eingegrünt. | <u>gering</u> Durch die Planung kommt es zu einer Neugestaltung des Ortsrands in veränderter Lage mit ebenfalls lediglich teilweiser Randeingrünung. | Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet. |

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

| Schutzgut | Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe | Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe | Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts |
|--------------------|--|--|---|
| <u>Klima/ Luft</u> | <p><u>mittel</u></p> <p>Das Plangebiet wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich der direkt angrenzenden Baufläche des ersten Bauabschnitts des Gewerbegebiets „im Brand“ zugute.</p> | <p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Planumsetzung wird eine bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Bebauung gehen die positiven Auswirkungen der Fläche auf das Mikroklima verloren.</p> <p>Die betroffenen Siedlungsfläche beschränkt sich jedoch auf die direkt westlich angrenzende Gewerbegebietsfläche.</p> <p>Darüber hinaus wird die Wirkung auf das Kleinklima durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die verpflichtende Herstellung lockerer Gehölzstrukturen auf mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche erheblich gemindert.</p> | <p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p> |
| <u>Wasser</u> | <p><u>Hoch</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Isenach</p> <p>Der vorhandene Graben innerhalb des Plangebiets ist naturfern ausgestaltet und nicht durchgängig wasserführend</p> <p>Die Abweichung der Grundwasserneubildung wird im Geoportal Wasser mit – 36% angegeben.</p> | <p><u>mittel</u></p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zurückgehalten und über offenen Mulden und die Dachbegrünung verdunstet bzw. gedrosselt in den Fuchsbach abgegeben und so wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.</p> | <p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p> |

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

| Schutzgut | Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe | Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe | Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts |
|-----------------|---|--|--|
| <u>Boden</u> | <p><u>Mittel</u></p> <p>Im Kartenwerk BFD 5L (Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000) des Landesamtes für Geologie und Bergbau wird die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen mit Mittel, das Ertragspotenzial mit hoch bewertet</p> <p>Es liegen Belastungen durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie durch erhöhte Arsen, Sulfat und TOC – Gehalte vor</p> <p>Gemäß des Kartenviewers des Landesamt für Geologie und Bergbau liegen im Plangebiet zumindest teilweise kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden vor.</p> | <p><u>hoch</u></p> <p>Durch die geplante Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) innerhalb der gewerblichen Baufläche vollständig verloren.</p> | <p>eBS</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird</p> |
| <u>Pflanzen</u> | <p><u>gering</u></p> <p>intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und Fettwiese in einer weitgehend ausgeräumten Agrarflur, Gehölze finden sich lediglich begleitend zu dem naturfernen Graben, der Acker und Wiesenfläche trennt.</p> | <p><u>gering</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren. Die vorhandenen Gehölze entlang des Grabens bleiben erhalten. Die Fettwiese wird nach Bodenabtrag durch eine extensive Magerwiese ersetzt.</p> | <p>--</p> <p>keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</p> |
| <u>Tiere</u> | <p><u>hoch</u></p> <p>Der Gehölzstreifen entlang des Grabens sowie die Fettwiese bieten Lebensraum und Brutmöglichkeiten für heimische Vogelarten; die durch die Planung verloren gehende intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in einer weitgehend ausgeräumten</p> | <p><u>mittel</u></p> <p>Durch die Bebauung geht ein Teil des Plangebiets als Nahrungsraum verloren. Gleichzeitig werden mindestens 20 % der privaten Baugrundstücke als unversiegelte Fläche mit lockeren heimischen Gehölzen angelegt.</p> | <p>eB</p> <p>erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.</p> |

| Schutzgut | Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe | Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe | Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts |
|-----------|---|--|---|
| | Agrarflur bietet nur wenig Lebensraum | Ca. 4.000 qm der Ackerfläche werden in die Wiesenfläche einbezogen | |

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 50,04 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 2).

8.4.4. Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Da ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist, wird dem Bebauungsplan eine Fläche aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde Lambsheim als externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Konkret wird dem Bebauungsplan eine Fläche von 1.400 m² des 2.510 m² großen Flurstücks 657 in der Gemarkung Lambsheim östlich des Fuchsbachs zugeordnet. Die zuvor als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzte Fläche wurde im Jahr 2004 ins Ökokonto eingebucht und im Jahr 2005 durch die Umwandlung in eine extensiv gepflegte Streuobstwiese mit insgesamt 17 Bäumen alter, regionaler Obstsorten angelegt. Das durch die integrierte Biotopwertbetrachtung ermittelte Ausgleichsdefizit von 20.550 Biotopwertpunkten kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Der schutzgutbezogene Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung einer zuvor intensiv bewirtschafteten Ackerfläche nur marginal vermindert werden. Gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“ wird die Anlage einer Streuobstwiese mit einer Aufwertung von 0,5 Bodenwertpunkte je m² auf das Biotopentwicklungspotenzial des Bodens angerechnet. Das Biotopentwicklungspotenzial des Bodens wird im Rahmen des schutzgutbezogenen Ausgleichs methodenbedingt nur bei Böden mit den Wertstufen 4 und 5 (Wertstufen „hoch“ und „sehr hoch“) berücksichtigt. Da das Biotopentwicklungspotenzial sowohl im Plangebiet selbst als auch in der externe Ausgleichsfläche lediglich bei 3

(Wertstufe „mittel“) liegt, fällt die Aufwertung des Bodenpotenzials im Rahmen der externen Ausgleichsfläche nicht ins Gewicht.

Eingriffe in das Schutzgut Boden durch das Zulassen einer zusätzlichen Versiegelung können vollständig und in gleichartiger in der Regel nur durch die dauerhafte Entsiegelung von versiegelten Flächen im Bestand und die Herstellung natürlicher oder naturnaher Bodenverhältnisse in gleicher Flächengröße geschaffen werden. Hierzu steht innerhalb der Gemarkung von Lambsheim keine entsprechende Fläche zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund des Bedarfs der Ortsgemeinde an gewerblichem Bauland zur Weiterentwicklung der Ortslage und des erfolgten Ausgleichs im Rahmen der Biotopwertbetrachtung wird der verbleibende schutzgutbezogene Eingriff von 50,04 Bodenwerteinheiten in das Schutzgut Boden im Rahmen der Abwägung der Belange hingenommen.

8.5. Ausgleich der Wasserführung

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Isenach ist im Rahmen der Bebauung zumindest für die Grundfläche der Gebäude eine Aufschüttung über Überflutungsniveau vorzunehmen. Die Hofflächen sowie die Feuerwehrumfahrt sollen nicht aufgefüllt werden und werden damit im Fall eines Hochwassers entsprechend überflutet. Aufgrund der geringen Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit besteht auch bei einer Überflutung keine Gefahr für Leib und Leben.

Das durch die Auffüllungen verlorengelassene Retentionsvolumen ist auszugleichen.

Hierzu wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren zur Erteilung einer Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet durchgeführt. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet wurde von der unteren Wasserbehörde mit Schreiben vom 03.05.2022 erteilt.

Um das entfallende und damit auszugleichende Retentionsvolumen so gering wie möglich zu halten, soll die festgesetzte private Grünfläche im Osten des Plangebiets im Rahmen der Planumsetzung großflächig eingetieft werden. Die Fläche darf dabei nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde bis zu einer Tiefe von 0,2 m über dem mittleren Grundwasserhochstand von 93,55 m NN eingetieft werden.

Gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung verbleibt auch nach Eintiefen der privaten Grünfläche noch ein Retentionsraumverlust von 7.393 m³, dessen Kompensation erfolgt unter Berücksichtigung der bisherigen Gesamtbilanz der VG Lambsheim-Heßheim durch folgende Maßnahmen:

- A: die Isenach-Renaturierung im Bereich oberhalb der ehemaligen Lambsheimer Mühle mit 5.097 m³, die dem Plangebiet zugeordnet wird

B: die Herstellung eines unterirdisches Regenrückhaltebecken (170 x 32 m) unter der geplanten Bebauung in einer Größenordnung von rund 2.300 m³.

Der Eingriff in das Überschwemmungsgebiet kann damit im Einzugsberiech des Plangebiets ausgeglichen werden. Eine Beeinträchtigung von Ober- oder Unterliegern durch den Entfall von Retentionsvolumen innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist nicht zu erwarten.

9. **Bodenordnung**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Ortsgemeinde. Eine formelle Bodenordnung nach BauGB ist damit nicht erforderlich.

10. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

10.1. Beschreibung der Planung

10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Lambsheim möchte das bestehende Gewerbegebiet Im Brand erweitern und dazu die östlich angrenzende Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet ausweisen, um den aktuellen Bedarf an gewerblicher Baufläche zu decken. Da das Plangebiet zu Planungsbeginn dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, muss das notwendige Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan Lambsheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche in Planung und als Grünfläche ausgewiesen. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der VG Lambsheim-Heßheim befindet sich parallel im Aufstellungsverfahren.

10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,3 ha befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Lambsheim östlich des Brandwegs im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Im Brand.

Bei dem westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne gliedernde Elemente oder Feldgehölze. Der Wechsel zum östlichen bzw. nördlichen Teil des Plangebiets wird durch den Verlauf eines Grabens und einen deutlichen Geländesprung nach unten markiert. Der Graben selbst zeigt sich als tief und steil eingeschnittenes künstliches Gewässer mit V-förmigem Querschnitt und geradem Verlauf. Der Grabenverlauf wird teilweise durch Gehölze begleitet. Der östliche Teil des Plangebiets östlich und südlich des Grabens zeigt sich als von zwei Seiten durch den Eppsteiner Weg und die Umgehungsstraße begrenzte extensive Wiesenfläche.

Westlich des Plangebiets schließt sich das bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet Im Brand an. Der Randlich des Gewerbegebiets verlaufende Brandweg stellt dabei zumindest für den westlichen Teil des Plangebiets bereits eine ausreichende Erschließung bereit. Im Süden und Osten wird das Plangebiet vom Eppsteiner Weg und der Ortsumgehung Lambsheim begrenzt. Südlich des Eppsteiner Weges befinden sich weitere Gewerbegebietsflächen der Skaterpark Lambsheim, die Fläche des Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach sowie eine Renaturierungsfläche der Isenach. Östlich der Umgehungsstraße sowie nördlich des Plangebiets schließt sich die offene Landschaft an, die sich ebenfalls als intensiv genutzte,

weitgehend ausgeräumte Agrarflur zeigt. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Aussiedler.

10.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich – soweit möglich und zweckmäßig – an den Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Im Brand – Änderungsplan I“

Der Bebauungsplan trifft damit im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss folgender Nutzungen:
 - Einzelhandel, außer Werksverkauf
 - Wohnungen
 - Vergnügungsstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime
 - Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) erfasst werden
 - Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden
 - Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze
 - Anlagen zur Verwertung von Reststoffen
 - Güterumschlagsplätze
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
 - Tankstellen
- Die zulässigen gewerblichen Nutzungen stehen dabei unter dem Vorbehalt, dass sie im Einklang mit der mit Schreiben vom 03.05.2022 erteilten wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen des Überschwemmungsgebiets im Einklang stehen oder dass anderenfalls eine entsprechende Änderung dieser wasserrechtlichen Genehmigung erreicht wurde.
- Im Leitungsschutzstreifen einer das Plangebiet zu Planungsbeginn überspannenden Mittelspannungsfreileitung steht die bauliche und sonstige Nutzung der Fläche unter dem Vorbehalt, dass die Leitung aus der gewerblichen Baufläche verlegt bzw. abgebaut wurde.
- GRZ = 0,8; GH max. =10 m;

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Entwurf vom 28.10.2022

- abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge
- 20% der Baugrundstücksfläche dürfen nicht versiegelt werden und dürfen nicht erhöht werden. Die Flächen sind mit naturnahen, lockeren Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen.
- Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Lediglich für Oberlichter, Dachflächen für technische Anlagen, Vordächer und Nebenanlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
- geschlossene Wandflächen über 50 m² Fläche sind zu begrünen
- Stellplatzflächen mit mehr als 6 PKW-Stellplätzen sind mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze und einem Strauch je Stellplatz zu begrünen.
- Fremdwerbung ist unzulässig, Werbeanlagen sind auf die Fassade der Gebäude sowie auf frei stehende Werbeanlagen bis 3 m Höhe begrenzt, Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig
- Einfriedungen sind in Form von begrünten Zäunen bis 2 m Höhe und lebenden Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind aus Gründen des Schallschutzes auch begrünte Mauern bis 2 m Höhe zulässig. Einfriedungen sind dabei für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.
- Soweit keine Betrieblichen oder wasserwirtschaftlichen Belange (regelmäßige Befahren durch Lkw- oder Pkw-Verkehr entgegenstehen sind befestigte Fläche wasserdurchlässige mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zu befestigen.
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Grabens dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht in Konflikt mit der vorhandenen Hochspannungsfreileitung stehen
- Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern neu anzulegen.
- Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Endwuchshöhe > 5 m ist innerhalb des Einwirkungsbereichs der Hochspannungsfreileitung zum Schutz der Leitung reglementiert.

10.1.4. Flächenbedarf der Planung

Gegenüber der heutigen Bestandssituation ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

| Flächennutzungen | Bestand | künftiges Baurecht | Differenz zwischen Bestand und künftigen Baurecht |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Versiegelte Flächen | | | |
| Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8) | -- | 32.920 m ² | |
| Trafostation | | 30 m ² | |
| Öffentliche Verkehrsflächen (Radweg) | 1.740 m ² | 1.740 m ² | |
| Summe versiegelte Flächen | 1.740 m² | 34.690 m² | + 32.950 m² |
| Unversiegelte Flächen | | | |
| Acker | 44.930 m ² | -- | |
| Wiese | 14.350 m ² | -- | |
| Gehölz / Graben | 2.000 m ² | -- | |
| nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei GRZ 0,8) | -- | 8.230 m ² | |
| Private Grünfläche | -- | 20.100 m ² | |
| Summe unversiegelte Fläche | 61.280 m² | 28.330 m² | - 33.600 m² |
| Gesamt | 63.020 m² | 63.020 m² | |

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 3,3 ha), durch die Eingriffe in das bestehende Überschwemmungsgebiet und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

10.2. Übergeordnete Vorgaben

10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

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,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

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.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland- Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß §78 Abs. 1 Nr. 1 WHG dürfen keine neuen Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ausgewiesen werden. Die zuständige

Behörde kann jedoch gemäß § 78 Abs. 2 WHG die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. 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. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

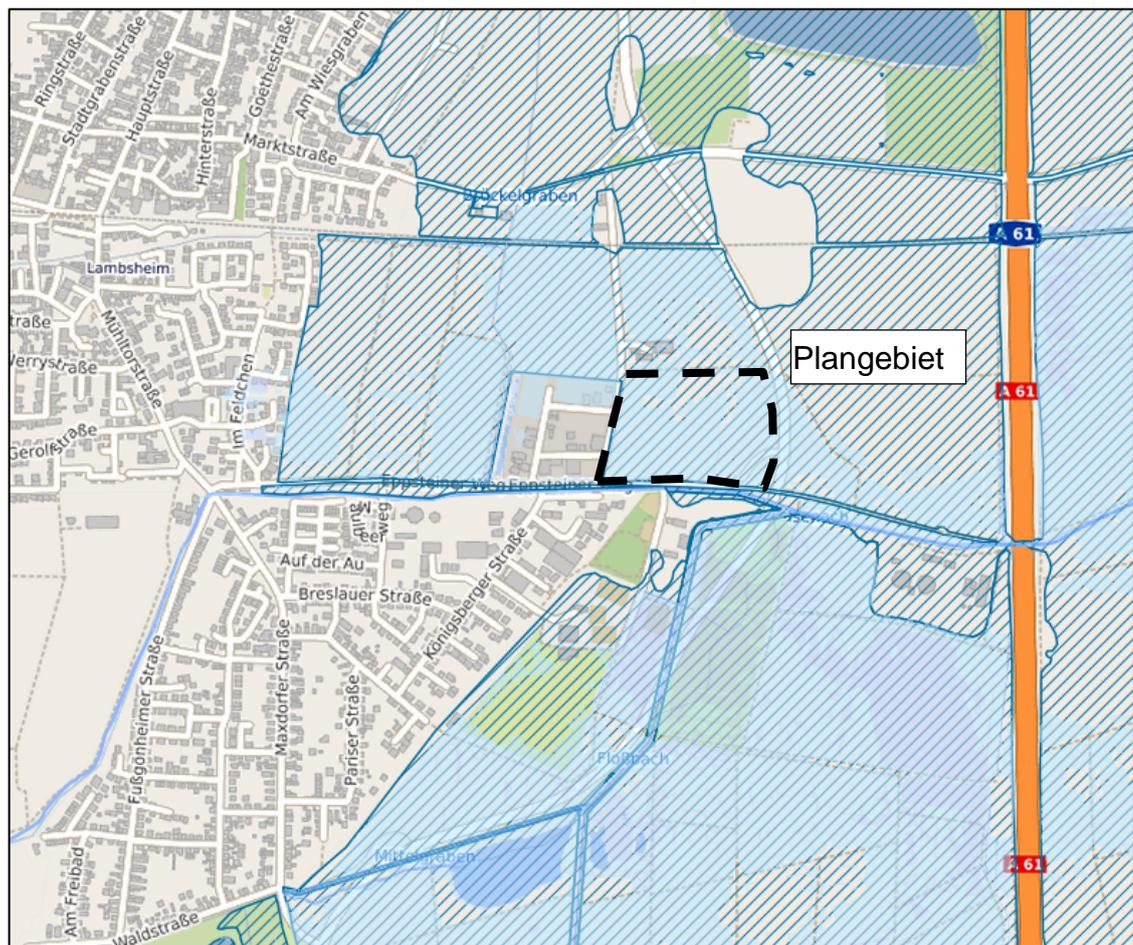
10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Isenach, das sich zusammen mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Floßbachs

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

über den gesamten Außenbereich östlich der Ortslage von Lamsheim erstreckt. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten sind im Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 0,5 m zu erwarten.



Durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet (blau schraffiert) und Überflutungsfläche eines HQ 100 (blau flächig) westlich der Ortslage von Lamsheim (Quelle: Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/; Stand: 29.05.2020)

Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitergehende naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen der zur Planung erstellten Gutachten wurde der Untersuchungsrahmen nach fachlichen Kriterien durch den jeweiligen Gutachter bestimmt.

10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für die bauliche Nutzung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial/-geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Temporäre Abtragung des Oberbodens im Bereich der einzutiefenden privaten Grünfläche
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

Betriebsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche/ Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durchgewerbliche Tätigkeit, Heizen, Verkehr
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch gewerbliche Tätigkeit und Verkehr

Im vorliegenden Fall sind anlagebedingte Vorbelastungen durch die Nutzungen der angrenzenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

10.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

10.4.1. Natur und Landschaft

Landschaftsstruktur und Siedlungsbild

Der westliche und nördliche Teil des Plangebiet zeigt sich – wie der umgebende Landschaftsraum – als ausgeräumte und intensiv genutzte Ackerfläche. Der Wechsel zum östlichen Teil des Plangebiets wird durch den Verlauf eines Grabens und einen deutlichen Geländesprung nach unten markiert. Der Graben selbst zeigt sich als tief und steil eingeschnittenes künstliches Gewässer mit V-förmigem Querschnitt und geradem Verlauf. Der Grabenverlauf wird teilweise durch Gehölze begleitet. Der östliche Teil des Plangebiets jenseits des Grabens zeigt sich als von zwei Seiten durch den Eppsteiner Weg und die Umgehungsstraße begrenzte extensive Wiesenfläche. Beide Teilflächen sind in sich weitgehend eben.

Im Westen wird der Landschaftsraum durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet Im Brand begrenzt. Im Süden wird das Plangebiet durch den Eppsteiner Weg begrenzt. Auf dessen tiefer gelegener, gegenüberliegender Seite begrenzen weitere gewerbliche Bebauung sowie die hohen Baumgruppen der Sport- und Freizeitflächen und die Fläche des Gewässerzweckverbands eingrünende Renaturierungsfläche der Isenach das Landschaftsbild. Im Nordwesten wird der Blick in die Freie Landschaft durch einen Aussiedlerhof begrenzt. Lediglich im Nordosten des Plangebiet sowie im Osten, jenseits der Umgehungsstraße schließt sich der offene Landschaftsraum an.

Geologie und Böden

Geologie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Böden

Gemäß der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, Blatt Grünstadt Ost, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz 1986, findet sich im Plangebiet Auengley – brauner Auenboden aus humosem, tonigem Auen-/Hochflutenlehm über Terrassensand und -kies. Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 120 – 160 cm unter Gelände angegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zum Plangebiet erstellt („Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Im Brand, Lamsheim“; erstellt durch: IBES Baugrundinstitut, Neustadt, 34.04.2021)

Zur Durchführung des Bodengutachtens wurden insgesamt 5 Rammkernsondierungen und 3 schwere Rammsonden im Plangebiet in Tiefen zwischen 7 und 10 m niedergebracht.

Insgesamt ist der Untergrund des Baugeländes nach Aussage des Gutachters relativ homogen aufgebaut, lediglich die Schichtmächtigkeiten innerhalb der Schichtkomplexe variieren leicht.

Die im Baugelände aufgeschlossenen Baugrundverhältnisse können unter bodenmechanischen Aspekten vereinfachend zu den folgenden Schichtkomplexen zusammengefasst werden:

- Ackerboden
- Schluffe, Tone
- Sande

An allen Erkundungspunkten wurde zunächst, der aktuellen Nutzung entsprechend, Ackerboden bestehend aus Schluffen mit z.T. organischen Bestandteilen in Form von Wurzelresten mit Schichtmächtigkeiten zwischen 0,35 m und 0,50 m aufgeschlossen.

Anschließend folgen Sande, die an jedem Erkundungspunkt durch zumeist geringmächtige Schluff- und Tonschichten unterbrochen werden. Die Ton- und vereinzelt auch Schluffe wurden mehrheitlich als geringmächtige Schichten (0,5 – 1,0 m mächtig) in Tiefenbereichen zwischen ca. 90,4 – 86,0 mNN erbohrt. Außer im Nordwesten des Plangebiets wurden an allen Erkundungspunkten als letzte Schicht Sande bis zur jeweiligen Erkundungsendtiefe von 7,0 m bzw. 8,0 m u. GOK abgeteuft.

Die vorgefundenen Sande weisen bis ca. 91,7 - 90,7 mNN lockere Lagerungen auf. Im Anschluss ist eine i.M. mindestens mitteldichte Lagerung bis ca. 89,9 – 88,6 mNN zu verzeichnen. Ab diesem Tiefenbereich sind die Sande dicht gelagert. Im Nordwesten des Plangebiets wurden Sande mit einem hohen Anteil organischen Materials in Form von Wurzelresten gefunden.

Altlasten

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde auch eine abfalltechnische Untersuchung der anstehenden Böden durchgeführt. Dazu wurde aus den anstehenden Tonen unter dem Oberboden (Probe 1) sowie den tiefer liegenden Sanden (Probe 2) und dem mit organischen Material angereicherten Sand im Nordwesten des Plangebiets (Probe 3) je eine Mischprobe entnommen.

Die durch die Probe 1 repräsentierten Bodenmaterialien halten, auf Grund eines erhöhten Arsengehalts, die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 2 ein.

Materialien, die die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 2 (Probe 1) einhalten, können in technischen Bauwerken bei definierten Sicherungsmaßnahmen (z. B. unter Versiegelungen, bei Lärm- und Sichtschutzwällen mit Oberflächenabdichtungen) eingebaut werden. Der Abstand zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 1 m betragen. Am Ort der Baumaßnahme liegen aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Lage im Überschwemmungsgebiet ungünstige hydrogeologische Verhältnisse vor. Ein Wiedereinbau der betreffenden Materialien vor Ort ist daher nicht möglich.

Die durch die Probe 2 repräsentierten Bodenmaterialien halten, auf Grund eines erhöhten Sulfatgehalts, die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 1.2 ein.

Materialien, die die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 1.2 (Probe 2) einhalten, können offen in technischen Bauwerken bei günstigen hydrogeologischen Bedingungen am Einbauort eingebaut werden. Hydrogeologisch günstig sind in diesem Zusammenhang Standorte, bei denen der Grundwasserleiter nach oben durch flächig verbreitete und ausreichend mächtige sowie homogene Deckschichten geringer Durchlässigkeit und hohem Rückhaltevermögen gegenüber Schadstoffen abgedeckt ist. Der Abstand zwischen Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand muss mindestens 2 m betragen. Am Ort der Baumaßnahme liegen aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Lage im Überschwemmungsgebiet ungünstige hydrogeologische Verhältnisse vor. Ein Wiedereinbau der betreffenden Materialien vor Ort ist daher nicht möglich.

Die durch die Probe 3 repräsentierten Bodenmaterialien halten aufgrund erhöhter Arsen-, ph-, Sulfat, Nickel und TOC-Werte (TOC = total organic carbon = gesamter organischer Kohlenstoff) die Zuordnungswerte der Einbauklasse Z 2 nicht ein und sind auf einer entsprechenden Deponie zu entsorgen. Hierfür müssten zunächst die Parameter nach DepV nachuntersucht werden und das Volumen der zu entsorgenden Böden durch Nacherkundungen verifiziert werden. Der hohe Gehalt an TOC hat natürliche und ggf. anthropogene, jedoch nicht zwingend umweltrelevante Ursachen. Der TOC-Gehalt ist hier ggf. auf reinen Kohlenstoff zurückzuführen.

Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bisher un bebauten, dem Außenbereich zuzuordnende Flächen von 6,3 ha. Abzüglich der nicht zu bebauenden privaten Grünfläche im Osten des Plangebiets wird durch die Planung eine Fläche von ca. 4,1 ha dauerhaft in die Siedlungsfläche einbezogen.

Gewässerhaushalt

Wie bereits beschrieben wird der östliche Teil des Plangebiets durch einen Graben durchschnitten. Der Graben verläuft zunächst entlang der südlichen Grenze außerhalb des Plangebiets zwischen dem Eppsteiner Weg und dem begleitenden Radweg und knickt dann vor der Abzweigung des Eppsteiner Wegs auf die Umgehungsstraße rechtwinklig nach Norden ab, bevor er sich nach einer Strecke von ca. 180 m wieder nach Osten wendet. Der weitere Verlauf des namenlosen Grabens lässt sich dem vorliegenden Kataster nicht mehr zweifelsfrei entnehmen.

Südlich des Eppsteiner Weges verläuft in einem Abstand von ca. 15 m zum Plangebiet die Isenach, ein Gewässer 3. Ordnung.

Der mittlere Grundwasserstand der letzten 50 Jahre liegt bei 93,49 m NN (Grundwassermessstelle 1209 Lamsheim) und damit ca. 30 – 70 cm unter Geländeoberkante.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingraben zuzurechnen, das sich durch milde Winter und warme Sommer auszeichnet.

Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Bei austauscharmen, sommerlichen Hochdruckwetterlagen wirkt das Plangebiet im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche.

Biotopstrukturen

Bei dem westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Feldgehölze oder breitere krautige Ackersäume. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht jeweils bis direkt an die umgrenzenden Wirtschaftswege und Verkehrsflächen heran.

Wesentliches Gliederndes Element innerhalb des Plangebiets ist ein teilweise mit Gehölzstreifen begleiteter Graben im östlichen Teil des Plangebiets. Der

den Wechsel zum östlichen Teil des Plangebiets sowie einen deutlichen Geländesprung nach unten markiert. Der Graben selbst zeigt sich als tief und steil eingeschnittenes künstliches Gewässer mit V-förmigem Querschnitt und geradem Verlauf. Der östliche Teil des Plangebiets jenseits des Grabens zeigt sich als von zwei Seiten durch den Eppsteiner Weg und die Umgehungsstraße begrenzte extensive Wiesenfläche. Sowohl innerhalb der Gehölzstrukturen entlang des Grabens als auch in der eher extensiv genutzten Wiesenflächen finden heimische Vogelarten sowie die typischen Tierarten der offenen Landschaft und des Siedlungsrandes Lebensraum und Unterschlupf. Die Lebensraumeignung der intensiv genutzten Ackerfläche ist als eher gering zu bewerten.

10.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung / Schallschutz

Schutzwürdigkeit der bestehenden Nutzungen

Die schutzbedürftigen Nutzungen im Wirkungsbereich des Plangebiets sind der mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zu bewertende Aussiedlerhof nördlich des Plangebiets, die als Gewerbegebiet festgesetzten oder zu bewertenden Flächen östlich und südöstlich, die Sport- und Freizeitflächen südlich sowie die mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zu bewertende Fläche des Gewässerzweckverbands Isenach-Eckbach ebenfalls südlich des Planungsgebiets.

Vorbelastung Schall

Wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind der Verkehrslärm der direkt östlich des Plangebiets verlaufenden Ortsumgehung Lambsheim (K 2) und der in einem Abstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets verlaufende A 61 sowie die Gewerbebetriebe des westlich angrenzenden Gewerbegebiets Im Brand.

Um einerseits den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbeschall und andererseits den vom Plangebiet selbst ausgehenden Gewerbeschall und damit die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den umgebenden Immissionsorten bewerten und gegebenenfalls die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz festsetzen zu können wurde ein Schallgutachten zur Planung beauftragt („Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lambsheim“; erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2021)

Verkehrsschall

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsflächen handelt es sich um den direkt südlich des Plangebiets verlaufenden Eppsteiner Weg, die östlich des Plangebiets verlaufende Ortsumgehung Lambsheim

(K 2) sowie um die ca. 400 m östlich des Plangebiets verlaufende A 61. Gemäß der Berechnung des Schallgutachtens liegt die Belastung mit Verkehrsschall innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets in Bereich von 59 – 66,3 dB(A) am Tag und 52,4 – 58,3 in der Nacht. Bei freier Schallausbreitung innerhalb der Fläche werden die geringsten Schallwerte dabei im Nordwesten und die höchsten Schallbelastungen im Südosten des Plangebiets erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18006 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden damit im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten und nur im Tagzeitraum innerhalb der äußersten Südostecke des Plangebiets und in der Nacht in einem Streifen von ca. 30 m entlang der östlichen Grenze sowie in der südöstlichen Ecke der Gewerbegebietsfläche überschritten wird. Die für ein Gewerbegebiet einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht werden innerhalb der gesamten Baufläche eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Gewerbeschall

Das westlich angrenzende Bestandsgebiet „im Brand“ hat mit der planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbegebiet die gleiche Immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit und die gleichen Begrenzungen der zulässigen Emissionen wie das festgesetzte Gewerbegebiet im Plangebiet. Im Rahmen des Bauantrages müssen die Ansiedlungswilligen Betriebe die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Vorgaben der TA Lärm beachten, sodass auch dann mit keinen unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf die Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen zu rechnen ist.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen:

Für das Planungsgebiet können Vorbelastungen durch Luftschadstoffemissionen durch die westlich angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe vorliegen. Aufgrund der vorhandenen Betriebe (hauptsächlich Transport- und Bausektor) sind jedoch keine für ein dörfliches Gewerbegebiet ungewöhnlichen Belastungen mit Luftschadstoffen zu erwarten.

Grün- und Freiflächen:

Öffentlichen Grün- und Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wegebeziehungen:

Bei der einzigen Wegeverbindungen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um den Eppsteiner Weg begleitenden Radweg am südlichen Rand des Plangebiets.

Erholungspotenzial

In Bezug auf das Erholungspotenzial kommt der Fläche keine relevante Bedeutung zu.

10.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Kulturgüter befinden.

10.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

| Wirkfaktor wirkt auf ↕ | Mensch | Tiere/Pflanzen | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|---------------------------|---|--|--|---|--|--|---|
| Mensch | | Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt. Erhaltungswirkung | Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grundstrukturen im Siedlungsbereich) | Wasser erhöht Erhaltungsfunktion | Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioliklima) | bestimmt die Erhaltungsfunktion | Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten |
| Tiere/Pflanzen | Veränderung der Standortbedingungen, Störung | Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes | Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien) | Lebensgrundlage | Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren | bildet Lebensraum, Vernetzung von Lebensräumen | (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität |
| Boden | Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abratzung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung | Erosionsschutz, Wasser- und Mineralionenzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag | | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden | Veränderung natürliche Bodenbildung | Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung |
| Wasser | Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz | Vegetation verbessert Wasserspeicher und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wassereintrag | Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | | Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung | | Verschiebung des Auftretens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts |
| Klima/Luft | Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltluftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche | Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft | Wärmespeicher | Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität | | Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion | Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen |
| Landschaft | Bebauung, Neugestaltung des Gebiets | Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich | Topographic als Gestaltungselement im Siedlungsbereich | Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften | | | Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild |
| Kultur- und Sachgüter | Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen | Besiedlung von Kultur- und Sachgütern | | Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis | Beschleunigung Verwitterung | | |

10.5. Alternativenprüfung

10.5.1. Prognose der 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.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen. Die vorhandenen Belastungen von Natur und Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung bleiben erhalten. Die Ackerflächen im Plangebiet bleiben als Kaltluftentstehungsflächen erhalten. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation und der damit einhergehenden Immissionsbelastung ist ebenfalls von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

10.5.2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Flächenalternativen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lambsheim geprüft. Da im Flächennutzungsplan Lambsheim über das Plangebiet hinaus keine weiteren, bisher nicht genutzten gewerblichen Bauflächen vorhanden sind, ist für die Ebene des Bebauungsplans keine größere Flächenauswahl mehr gegeben.

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die Ausweisung einer anderen Nutzungsart z.B. eines Mischgebiets oder Industriegebiets nicht dem Planungsziel entspricht.

10.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung. Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 32.950 m² zu. Damit werden wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft zugelassen.

10.6.1. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Die Planung führt durch die Umwandlung von Ackerflächen in gewerbliche Bauflächen zu einer Versiegelung von 32.950 m². Diese Fläche steht künftig nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung. Der Gehölzbestand entlang des

Grabens im Osten des Plangebiets bleibt unverändert erhalten. Die Wiesenfläche östlich des Grabens wird zwar zum Ausgleich der Wasserführung vertieft, der ökologische Wert der Fläche und die Lebensraumeignung wird jedoch nach der Bauphase wieder hergestellt.

10.6.2. Auswirkungen auf die Fläche und den Boden

Durch den Bebauungsplan werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (41.180 m²) in Siedlungsfläche umgewandelt.

Dabei lässt der Bebauungsplan die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 32.950 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

10.6.3. Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 32.950 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets zurückgehalten, zum Teil über die begrünten Dachflächen und offene Mulden zur Verdunstung gebracht und gedrosselt in den westlich des Plangebiets verlaufenden Fuchsbach eingeleitet. Damit kann der natürliche Wasserkreislauf erhalten werden. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser.

Durch die Planung wird in ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet eingegriffen. Im Rahmen der mit Schreiben vom 03.05.2022 erteilten wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Regelungen des Überschwemmungsgebiets ist der Ausgleich der Wasserführung nachgewiesen, so dass in der Summe kein Retentionsvolumen verloren geht.

10.6.4. Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Gewerbegebiet ersetzt. Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung in der Größenordnung von 32.950 m², wodurch die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet verliert. Aufgrund der Lage der Fläche am Rand der Ortslage in einigem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung sind jedoch keine relevanten Auswirkungen auf das Kleinklima der Ortslage zu erwarten.

Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens im Osten des Plangebiets wird durch die Planung nicht verändert, sodass die Luftfilterfunktion und Sauerstoffproduktion der Bäume und Gehölze unverändert bestehen bleibt.

10.6.5. Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Da das Plangebiet im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Im Brand grenzt, wird der Ortsrand durch die Planung lediglich weiter nach Osten ausgedehnt.

Die den bestehenden Graben begleitenden Gehölzbestände bleiben auch bei Planumsetzung unverändert und die östlich angrenzende Wiesenfläche bleibt durch die Festsetzung als private Grünfläche sowie als Fläche zum Ausgleich der Wasserführung ebenfalls als Grünfläche erhalten, sodass die wesentlichen strukturierenden Element zur freien Landschaft nach Osten hin erhalten bleiben. Die neu entstehende Baufläche zeigt sich damit als organische Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets.

10.6.6. Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Im Zentrum der Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern innerhalb des Plangebiets steht der Boden.

Die maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Fläche des festgesetzten Gewerbegebiets führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust unbebauter Bodenfläche als Standort für Vegetation mit ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere. Die Auswirkungen auf die jeweils einzelnen Naturgüter sind oben dargelegt. Sollte die zulässige Versiegelung nicht vollständig ausgeschöpft werden, so hat dies automatisch auch positive Wirkungen auf die vom Boden abhängigen Naturgüter, etwa die Kaltluftentstehung oder die Lebensraumeignung der Fläche.

Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

| Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓ | Mensch | Tiere/Pflanzen | Boden | Wasser | Klima/Luft | Landschaft | Kultur- und Sachgüter |
|--------------------------------|---|--|--|---|--|--|--|
| Mensch | | Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung | Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich) | Wasser erhöht Erholungsfunktion | Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima) | bestimmt die Erholungsfunktion | Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten |
| Tiere/Pflanzen | Veränderung der Standortbedingungen, Störung | Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes | Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien) | Lebensgrundlage | Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren | bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen | (Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität |
| Boden | Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung | Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag | | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag | Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden | | Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung |
| Wasser | Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz | Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug | Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | | Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung | | Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts |
| Klima/Luft | Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche | Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter | Wärmespeicher | Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität | | Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion | Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen |
| Landschaft | Bebauung, Neugestaltung des Gebiets | Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich | Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich | Wasser als Gestaltungselement in Stadtländschaften | | | Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild |
| Kultur- und Sachgüter | Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen; werden vom Menschen geschaffen | Besiedlung von Kultur- und Sachgütern | | Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis | | | |

10.6.7. Auswirkungen auf Menschen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen sowie von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind lediglich die für ein Gewerbegebiet typischen Emissionen durch gewerbliche Nutzungen und den zugehörigen Verkehr zu erwarten.

Mögliche Konflikte ergeben sich in Bezug auf den nördlich gelegenen Ausiedlerhof mit zugehörigem Wohnhaus sowie in Bezug auf die bestehenden gewerblichen Nutzungen und Betriebswohnungen im westlich gelegenen 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets Im Brand. In Bezug auf den Immissionsschutz ist der Hof mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets, die gewerblichen Nutzungen und Betriebswohnungen mit der Schutzwürdigkeit eines Gewerbegebiets zu bewerten. Sowohl für den

Um sicher zu stellen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Umfeld des Bebauungsplans gewahrt bleiben wird für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung festgesetzt, die so ausgelegt ist, dass die jeweils einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionspunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Damit kann trotz der bestehenden, bereits schalltechnisch vorbelasteten Situation sichergestellt werden, dass sich die Immissionsbelastungen auf den umgebenden besiedelten Flächen nicht maßgeblich verschlechtern.

10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen und Festsetzungen zur Begrünung vorgesehen:

- Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche darf nicht versiegelt werden. Auf diesen Flächen sind naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen.
- Die nicht versiegelbaren Teile der Baugrundstücksfläche dürfen zur Minderung des Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet gegenüber dem Bestandsgelände nicht erhöht werden. Auffüllungen sind unzulässig. Erforderliche Böschungen sind außerhalb der nicht versiegelbaren Teile der Baugrundstücksfläche anzulegen.
- Für die Außenbeleuchtung dürfen zum Schutz nachtaktiver Insekten ausschließlich Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warm-weißen LEDs zum Einsatz kommen. Die Außenbeleuchtung ist so anzubringen, dass die private Grünfläche im Osten des Plangebiets nicht an- oder ausgeleuchtet wird.

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Entwurf vom 28.10.2022

- Bei Einfriedungen ist zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Mauersockel sind – außer bei Trockenmauern - ausgeschlossen.
- Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanflug kenntlich zu machen.
- Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.
- Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten und heimischen Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig.
- Stellplatzflächen für PKW mit mehr als 6 Stellplätzen sind mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu umpflanzen. Hierzu ist je 6 PKW-Stellplätze mindestens ein Baum, Hochstamm, Stammumfang mind. 14 – 16 cm und pro Stellplatz ein Strauch jeweils dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen. Jeder anzupflanzende Baum ist mit einer unbefestigten Baumscheibe oder einem Pflanzbeet von mindestens 4 m² zu versehen.
- Bauliche Einfriedungen durch Mauern, Metallgitter- oder Drahtzäune sind durch Kletter- oder Rankpflanzen oder durch vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen. Um die Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten ist zwischen Zaununterkante und vorhandenem Gelände ein Abstand von mindestens 10 cm zu lassen. Bei Einfriedungsmauern sind in regelmäßigen Abständen Durchschlupfmöglichkeiten zu schaffen.
- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Stellplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen. Der Abflussbeiwert der Flächenbefestigung darf höchstens 0,6 betragen.
- Im Osten des Plangebiets wird eine 20.100 m² große private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind zur Habitatverbesserung zugunsten heimischer Vogelarten mindestens 5 Gehölzgruppen von 5 m² Fläche anzulegen. Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Grabens sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Darüber hinaus ist die private Grünfläche dauerhaft als extensive Wiese zu pflegen.

Da trotz dieser Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von 20.550 Biotopwertpunkten verbleibt, werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen benötigt.

Dem Bebauungsplan wird eine Fläche von 1.400 m² des 2.510 m² großen Flurstücks 657 in der Gemarkung Lambsheim östlich des Fuchsbachs zugeordnet. Die zuvor als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzte Fläche wurde im Jahr 2004 ins Ökokonto eingebucht und im Jahr 2005 durch die Umwandlung in eine extensiv gepflegte Streuobstwiese mit insgesamt 17 Bäumen alter, regionaler Obstsorten angelegt. Das durch die integrierte Biotopwertbetrachtung ermittelte Ausgleichsdefizit von 20.550 Biotopwertpunkten kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Der schutzgutbezogene Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung einer zuvor intensiv bewirtschafteten Ackerfläche nicht substantiell vermindert werden. Trotz der externen Ausgleichsfläche verbleibt für den Boden ein schutzgutbezogenes Ausgleichsdefizit von 50,04 Bodenwertpunkten.

10.8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Verhinderung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgen folgende Maßnahmen:

- Erhalt der bestehenden grabenbegleitenden Gehölze und Schutz der Gehölze während der Bauzeit durch einen Bauzaun. Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich der bestehenden
- Bis zu einem Abstand von 50 m zum bestehenden Graben sind die vorbereitenden Arbeiten (Baufeld freimachen, Oberboden Abtragen) im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. / 29. Februar zu beginnen, um Bodenbrüter für die Bauzeit rechtzeitig von der Fläche zu vergrämen.
- Im Rahmen der Außenbeleuchtung ist ein Beleuchten oder Ausleuchten der festgesetzten privaten Grünfläche sowie insbesondere der Gehölze entlang des Grabens nicht zulässig. Bei der Anbringung der Außenbeleuchtung ist durch die Wahl der Lampen und durch eine möglichst niedrige Lichtpunkthöhe Streulicht in Richtung der privaten Grünfläche soweit möglich zu vermeiden.

Ergänzend zu den zwingend erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen wird entsprechend der Anregung des Artenschutzgutachters auf freiwilliger Basis die folgende Maßnahme zur Habitatverbesserung festgesetzt:

- Innerhalb der privaten Grünfläche sind – unter Beachtung der vorhandenen Hochspannungsleitung - mindestens 3 Gehölzgruppen aus heimischen Sträuchern wie Hundsrose, Weißdorn, Pfaffenhütchen, und

Trauben-Holunder zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Gehölzgruppe sind mindestens 15 Sträucher der Qualität 2 – 3 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm anzupflanzen. Die Gehölzgruppe soll eine Fläche von ca. 5 m² aufweisen.

10.9. Maßnahmen zum Schallschutz

Wie in Kapitel 10.4.2 des Umweltberichts dargelegt werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18006 (Schallschutz im Städtebau) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht im Tagzeitraum innerhalb der äußersten Südostecke des Gewerbegebiets um bis zu 0,3 dB(A) und in der Nacht entlang der Ostgrenze und in der südöstlichen Ecke des Gewerbegebiets um bis zu 4,3 dB(A) überschritten. Um dennoch gesunde Arbeitsbedingungen sicherstellen zu können wird entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen. Der weit überwiegende Teil der Baufläche befindet sich dabei im Schallpegelbereich IV, lediglich ein schmaler Streifen am südöstlichen Rand der Baufläche befindet sich im Schallpegelbereich V.

Mit dem Aussiedlerhof nördlich des Plangebiets und den bestehenden gewerblichen Nutzungen und Betriebswohnungen im westlich angrenzenden 1. Bauabschnitt des Gewerbegebiets finden sich im Umfeld des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen, die gegenüber heranrückenden Nutzungen gegebenenfalls eine Abwehranspruch geltend machen können. Gemäß TA Lärm ist in einer bereits vorbelasteten Situation von keiner wesentlichen Zunahme der Belastung auszugehen, wenn die zusätzliche Schallquelle die einschlägigen Immissionsrichtwert der TA Lärm am Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden daher für das Plangebiet Schallkontingente festgesetzt. Die Schallkontingente werden dabei so gewählt, dass der jeweils einschlägige Immissionsrichtwert der TA Lärm am nächstgelegenen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

10.10. Zusätzliche Angaben

10.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für eine gewerbliche Baufläche. Aufgrund der großen Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen kann die Menge und Art der anfallenden Abfälle derzeit nicht seriös abgeschätzt werden. Grundsätzlich erscheinen die gesetzlichen Regelungen zur Beseitigung und Verwertung von Abfällen jedoch ausreichend, um eine geordnete Entsorgung oder Verwertung anfallender Abfälle zu gewährleisten.

10.10.2. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss u. a. immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko bzw. den Betrieb eines üblichen und durchschnittlichen Gewerbegebiets hinausgehen.

Eine genauere Einschätzung kann aufgrund der großen Bandbreite der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans nicht gegeben werden.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch archäologische Bodenfunde in Erscheinung treten, so sind die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz ausreichend, um einen Verlust des kulturellen Erbes zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

10.10.3. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des westlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiet Im Brand. Kumulationswirkungen ergeben sich damit hauptsächlich in Verbindung mit den weiteren bereits westlich bzw. südwestlich jenseits des Eppsteiner Wegs und der Isenach befindlichen Gewerbeflächen. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen nehmen die typischen Auswirkungen eines Gewerbegebiets auf die Umwelt wie Versiegelung von Bodenflächen, Emissionen durch gewerbliche Betriebe und Verkehr, Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Verlust an Ackerfläche quantitativ proportional zur Flächengröße zu. Ein qualitativer Sprung ist in den Auswirkungen der Gewerbeflächen östlich von Lambsheim jedoch nicht zu erwarten.

10.10.4. Auswirkungen auf das Klima

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

10.10.5. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf

kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Die geplante Nutzung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss u. a. immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen weist aufgrund seiner Lage oder Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, der Schutz von Mitarbeitern, Kunden und Besuchern sowie die ausreichende Dimensionierung der Niederschlagswasserableitung für Starkregenereignisse sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

10.10.6. Eingesetzte Stoffe und Techniken

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbegebiet. Trotz des Ausschlusses unter anderem von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen sowie von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, verbleibt dennoch ein sehr breites Spektrum zulässiger gewerblicher Nutzungen. Sowohl in Bezug auf den Bau der Anlagen als auch auf die spätere gewerbliche Tätigkeit der Betriebe können die eingesetzten Stoffe und verwendeten Techniken auf der Ebene des Bebauungsplans nicht seriös abgeschätzt oder eingegrenzt werden.

10.10.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ein digitales Geländemodell erstellt, mit dessen Hilfe sowohl die zu erwartenden Schalleinwirkungen des Verkehrsschalls auf das Plangebiet als auch die festgesetzten Emissionskontingente berechnet wurden. Die Immissionsprognose wurde mit der Software Cadna/A der Datakustik GmbH, München durchgeführt.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden 5 Rammkernsondierungen und 3 schwere Rammsonden in 7 – 10 m tiefe abgeteuft. An repräsentativen Bodenproben wurden folgende bodenmechanische Laborversuche durchgeführt:

- 5 x Bestimmung der Korngrößenverteilung nach DIN EN ISO 17892-4
- 3 x Bestimmung der Zustandsgrenze nach DIN EN ISO 17892-12
- 3 x Bestimmung des Wassergehalts nach DIN EN ISO 17892-1
- 1 x Bestimmung des Glühverlusts nach DIN 18128

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden 3 Geländebegehungen mit Erfassung der Avifauna durchgeführt und die vorhandenen Datenbestände (z.B. Artdatenportal rlp, ARTeFAKT – Artvorkommen im TK-Raster TK 25 Blatt 6415 „Grünstadt Ost“) sowie die einschlägige Fachliteratur herangezogen.

10.10.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

10.10.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs.3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

10.10.10. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen folgende Quellen herangezogen:

- Landesinformation der Naturschutzverwaltung (Lanis; aufgerufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php9)
- Geoportal Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>
- Luftbilder und Kartenmaterial des Internetdienstes Google (aufgerufen unter <https://www.google.de/maps>)
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, „Bodenkarte von Rheinland-Pfalz 1:25.000, Blatt Grünstadt-Ost
- Bodengutachten: „Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Im Brand, Lamsheim“; erstellt durch: IBES Baugrundinstitut, Neustadt, 34.04.2021
- Schallgutachten: „Schalltechnischer Untersuchungsbericht zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet im Brand, II. Abschnitt“ der Ortsgemeinde Lamsheim“; erstellt durch: Ingenieurbüro für Bauphysik, Kallstadt, 24.08.2021
- Artenschutzrechtliches Gutachten: „Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Brand 2. Abschnitt“ – Fachbeitrag Artenschutz“; Erstellt durch: BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, November 2021
- Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gemäß §78 (2) WHG zu „Lamsheim Baugebiet „Im Brand, 2. Abschnitt““; erstellt durch: BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, November 2021
- Wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Festsetzungen des Überschwemmungsgebietes Isenach nach § 78 Abs. 2 WHG, erteilt mit Schreiben vom 03.05.2022

10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Ortsgemeinde Lamsheim beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiet Im Brand am östlichen Ortsrand. Bei dem Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie um eine gegenüber der Ackerfläche durch einen Graben begrenzte Wiesenfläche am östlichen Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Umgehungsstraße. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie innerhalb des Überflutungsgebiets eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses.

Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust als Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zur Versickerung in die dafür vorgesehenen Flächen gebracht werden soll. Der Eingriff in den Hochwasserabfluss ist durch Maßnahmen zum Ausgleich der

Wasserführung innerhalb des Plangebiets sowie durch Anrechnung von Maßnahmen außerhalb des Plangebiets zu kompensieren. Der Nachweis erfolgt im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser, und zur Begrünung sowie dem damit verbundenen Erhalt von Gehölzbeständen vorgesehen.

Da die zulässig werdenden Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können, werden dem Bebauungsplan externe Ausgleichsflächen zugeordnet. Der potenzialbezogene Eingriff in den Boden kann jedoch nicht ausgeglichen werden.

11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

11.1. Zielsetzung der Planung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Im Brand. Soweit möglich und zweckmäßig werden die Festsetzungen des Bebauungsplans von dem westlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Im Brand – Änderungsplan I“ abgeleitet oder übernommen, um für das Gewerbegebiet im Osten von Lamsheim eine möglichst durchgängige Regelung zu erhalten.

11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Wird nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzt.

11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Flächenalternativen wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lamsheim geprüft. Da im Flächennutzungsplan Lamsheim über das Plangebiet hinaus keine weiteren, bisher nicht genutzten gewerblichen Bauflächen vorhanden sind, ist für die Ebene des Bebauungsplans keine größere Flächenauswahl mehr gegeben.

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die Ausweisung einer anderen Nutzungsart z.B. eines Mischgebiets oder Industriegebiets nicht dem Planungsziel entspricht.

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Entwurf vom 28.10.2022

Anlage 1:
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

| Ausgleichsbilanzierung BP "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" der OG Lamsheim - Stand: 28.10.2022 | | | | | | | |
|---|---|----------------------------|---------------------------------------|---------|-------------------------------|---|---------|
| Gemäß "Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz" | | | | | | | |
| Art und Größe der Flächen | | | | | | | |
| Code | Art der Fläche | Arten- und Biotoppotenzial | | | | | |
| | | Bestand m ² | Biotopwert Bestand Bestandswert | | Entwicklung m ² | Biotopwert Entwicklung Entwicklungswert | |
| VB 5 | Rad- und Fußweg | 1.740 | 0 | 0 | 1.740 | 0 | 0 |
| HA0 | Acker intensiv bewirtschaftet | 44.930 | 6 | 269.580 | 0 | 6 | 0 |
| FN 3 | Graben mit extensiver Instandhaltung / natuferne Ausbildung | 1.100 | 8 | 8.800 | 1.100 | 8 | 8.800 |
| BE 1 | Weiden-Ufergehölz, mittlere Ausprägung | 900 | 16 | 14.400 | 900 | 16 | 14.400 |
| EA 1 | Fettwiese, mäßig artenreich | 14.350 | 15 | 215.250 | 0 | 0 | 0 |
| ED 1 | Magerwiese - mäßig Artenreich (Abwertung um 5 Punkte wegen techn. Bauwerk - Rückhalteraum und Neuansaat nach Abtrag Oberboden) | 0 | 0 | 0 | 18.100 | 12 | 217.200 |
| HN 1 | Gebäude mit extensiver Dachbegrünung mit heimischen Stauden / Gräser / Sedum (unter der Annahme, daß 40 % der Baufläche mit Gebäuden überdeckt werden) | 0 | 0 | 0 | 16.472 | 10 | 164.720 |
| HT 1 | Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad (unter der Annahme, dass die nicht durch Gebäude überdeckte GRZ durch intensiv befahrene Hof- und Wegeflächen ausgeschöpft wird und <u>keine</u> versickerungsfähig befestigten Flächen entstehen) | 0 | 0 | 0 | 16.472 | 0 | 0 |
| BJ 13 | Siedlungsgehölz, junge Ausprägung (auf 20 % der Baugrundstücksfläche sind naturmah lockere Gehölzstrukturen eimsicher Arten anzulegen) | 0 | 0 | 0 | 8.236 | 10 | 82.360 |
| Externe Ausgleichsflächen | | | | | | | |
| HA0 | Acker intensiv bewirtschaftet | 1.400 | 6 | 8.400 | | | 0 |
| EA 1 | Fettwiese, mäßig artenreich | | | | 1.400 | 16 | 22.400 |
| BF5 | 8 standortgerechte und heimische Obstbäume regionaler Sorten; (gepflanzt 2005) mit ca. 75 Stammumfang (mittlere Ausprägung), je cm Stammumfang ist 1 qm Fläche anzusetzen | 0 | 0 | 0 | 600 | 15 | 9.000 |
| Gesamtfläche (Kontrolle): | | 64.420 | | 516.430 | 64.420 | | 518.880 |
| Differenz Bestand-Entwicklung | | | | 2.450 | | | |
| Ausgleichserfüllungsgrad in % | | | | 100 | | | |

