

ORTSGEMEINDE LAMBSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET IM BRAND - ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

JUNI 2020

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	9
5.4. Bebauungspläne im Umfeld	10
6. Fachrechtliche Schutzgebiete	11
6.1. Wasserrecht	11
6.2. Naturschutz	12
7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	13
7.1. Vorhandene Nutzung	13
7.2. Vorhandene Erschließung	13
7.3. Technische Infrastruktur	13
7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	14
7.5. Bodenschutz	14
7.6. Denkmalschutz	14
8. Planung	15
8.1. Städtebauliche Konzeption	15
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
8.2.1. Art der baulichen Nutzung	15
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	17
8.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	18
8.2.4. Bauweise	18

8.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
8.3. Erschließung	18
8.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
8.4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	19
8.4.2. Gestaltung von Werbeanlagen	19
8.4.3. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke	19
8.4.4. Einfriedungen	19
8.5. Grünordnung	20
8.5.1. Flächenbilanz	20
8.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	21
8.5.3. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen	23
8.5.4. Zuordnung externer Ausgleichsflächen	25
8.6. Artenschutz	25
8.7. Ausgleich der Wasserführung	26
9. Bodenordnung	26
10. Umweltbericht	27
10.1. Beschreibung der Planung	27
10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	27
10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	27
10.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	28
10.1.4. Flächenbedarf der Planung	29
10.2. Übergeordnete Vorgaben	30
10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	30
10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	32
10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	34
10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	34
10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	34

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Vorentwurf vom 24.06.2020

10.4. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	35
10.4.1. Natur und Landschaft	35
10.4.2. Schutzgut Mensch und Erholung	37
10.4.3. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	40
10.4.4. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	40
10.5. Alternativenprüfung	42
10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
10.5.2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
10.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	42
10.6.1. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere	42
10.6.2. Auswirkungen auf die Fläche und den Boden	43
10.6.3. Auswirkungen auf das Wasser	43
10.6.4. Auswirkungen auf Luft und Klima	43
10.6.5. Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild	43
10.6.6. Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern	44
10.6.7. Auswirkungen auf Menschen	44
10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	45
10.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	45
10.8. Zusätzliche Angaben	46
10.8.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	46
10.8.2. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	46
10.8.3. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	47
10.8.4. Auswirkungen auf das Klima	47
10.8.5. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	47

10.8.6. Eingesetzte Stoffe und Techniken	48
10.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	48
10.8.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	48
10.8.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	49
10.8.10. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	49
10.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	49
11. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	51
11.1. Zielsetzung der Planung	51
11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	51
11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	51
11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	51

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,5 ha 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 7895
- im Osten: durch den westlichen Rand des Eppsteiner Wegs bis zur Einmündung auf die Ortsumgehung Lambsheim sowie durch den westlichen Rand der Ortsumgehung Lambsheim
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 7910 (Straßengraben nördlich des Eppsteiner Weges.
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 7870/9 und 7870/8 (beide Brandweg)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7896, 7898, 7900, 7903, 7904, 7904/2 und 7905 vollständig sowie die Flurstücke 8952, 8952/2, 8953, 8955, 8956/2, 8957, und 8958 teilweise.

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 unbeplanten 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.

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Vorentwurf vom 24.06.2020

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:

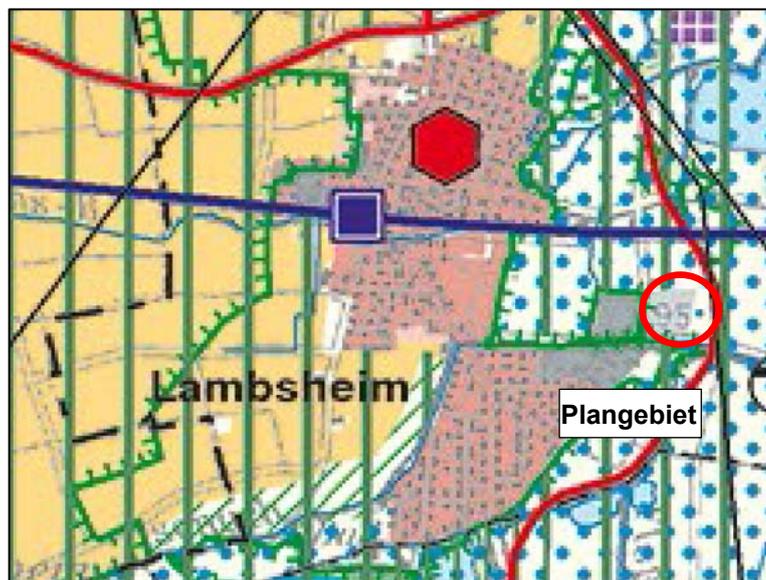
→ wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

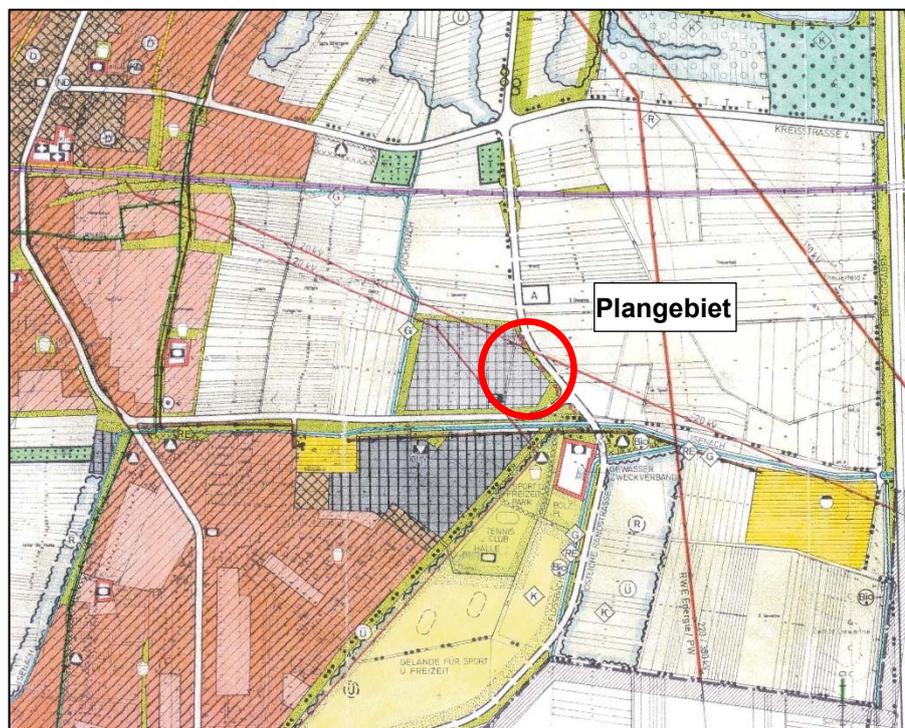


Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

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

5.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemals eigenständigen Gemeinde Lambsheim stellt die Fläche zwischen dem bereits verwirklichten westlichen Teil des Gewerbegebiets und der Umgehungsstraße als gewerbliche Baufläche in Planung dar. Der Verlauf der Umgehungsstraße entspricht dabei nicht ganz der tatsächlich verwirklichten Streckenführung. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellungen enthält, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass die Planung dem FNP der Gemeinde Lambsheim entspricht.



FNP Lambsheim (Ausschnitt)

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 Plangebiets 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“ aus dem Jahr xxxx, 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 Ministerium für Umwelt vom 26.02.1992 sowie unter Ausschluss vom Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie von Vergnügungsstätten. Die Zahl der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen wird auf maximal eine je Betrieb begrenzt.
- GRZ 0,6; GFZ 1,2 Maximal II Vollgeschosse, 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"
Vorentwurf vom 24.06.2020



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

6. Fachrechtliche Schutzgebiete

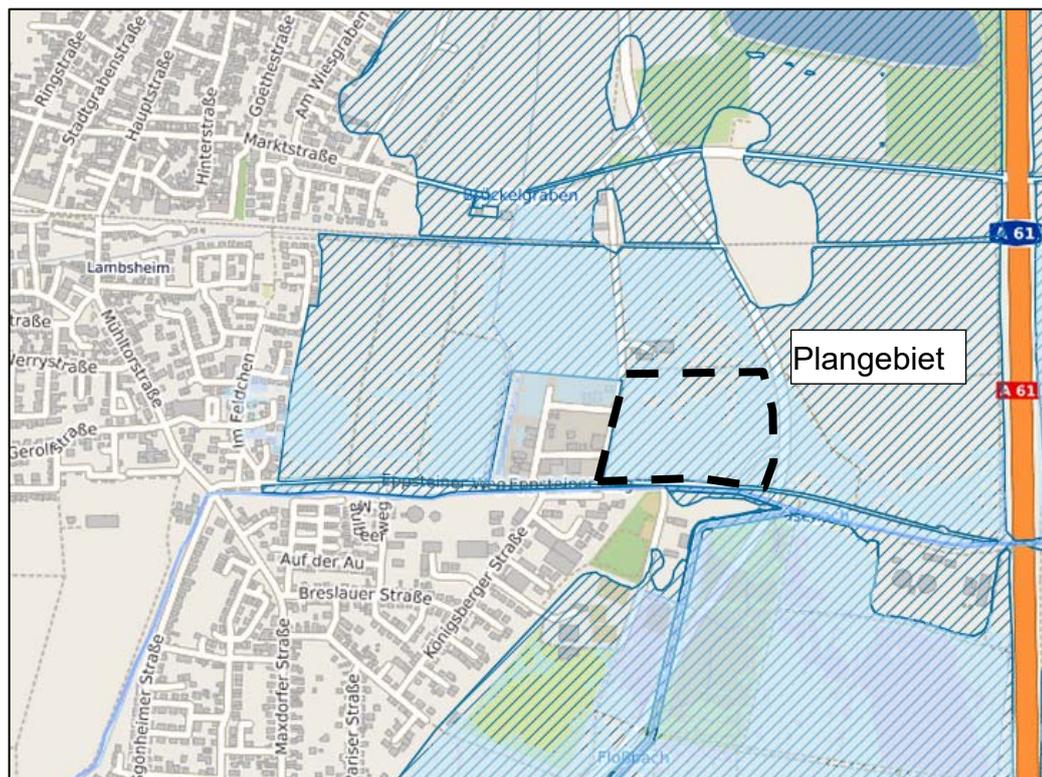
6.1. Wasserrecht

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.

Zur Verwirklichung der Planung ist daher sowohl eine Aufschüttung innerhalb des Plangebiets als auch eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der Rechtsverordnung erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung wird im

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Vorentwurf vom 24.06.2020

Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens beantragt, das parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Dabei ist auch der Ausgleich der Wasserführung für die Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet nachzuweisen.



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)

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. Nordseite wird der Grabenverlauf 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.

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.

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.

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 einer Hochspannungsleitung überspannt. Einer der Leitungsmasten befindet sich im südlichen Teil des Plangebiets.

Über den Umgang mit der bestehenden Stromleitung ist im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zu entscheiden.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

7.6. Denkmalschutz

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen 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 beigelegt. 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 der in einem Abstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets verlaufende A 61 sowie die Gewerbebetriebe des westlich angrenzenden Gewerbegebiets Im Brand. Es sind jedoch keine Betriebe vorhanden, die eine mit der Nachbarbebauung unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen.

Wesentliche schutzwürdige Nutzung im Umfeld des Plangebiet ist der landwirtschaftliche Aussiedler ca. 20 m nördlich des Plangebiets, der mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zu bewerten ist.

In Bezug auf weitere Aussagen zum Schallschutz wird auf Kapitel 10.4.2 des Umweltberichts verwiesen.

8. Planung

8.1. Städtebauliche Konzeption

Für die gewerbliche Baufläche des Plangebiets besteht bereits die Vorplanung eines Interessenten, der hier einen Großhandel für medizinische Produkte und Medikamente betreiben möchte.

Konkret ist der Bau einer durchgehenden ca. 27.000 m² großen Lager- und Distributionshalle mit den zugehörigen Nebenanlagen und Nebenflächen vorgesehen.



Vorplanung der vorgesehenen Nutzung; Stand 21.01.2020

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.

Aufgrund der Lage in einem durch Rechtsverordnung ausgewiesenen Überschwemmungsgebiets wird eine bauliche Nutzung unter den bedingenden Vorbehalt der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung von

den Bestimmungen der Rechtsverordnung zum Überschwemmungsgebiet der Isenach vom 26.01.2004 gestellt. Damit wird gewährleistet, dass eine bauliche Nutzung erst dann möglich ist, wenn die Belange des Hochwasserschutzes geklärt sind.

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:

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 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 Rahmen 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.

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 5 m zum Grand der Baufläche einhält.

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.

8.3. Erschließung

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 Verkehrsflächen vorgesehen. Am südlichen Rand des Plangebiets wird lediglich der bereits bestehende Radweg durch die Ausweisung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Zur Sicherung

des Radweges 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.

8.4. 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.

8.4.1. 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.

8.4.2. 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.

8.4.3. 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.

8.4.4. 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.

8.5. 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.

Das Plangebiet umfasst neben einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auch eine extensiv genutzte Wiesenfläche sowie das Teilstück eines von einem Gehölzstreifen gesäumten, namenlosen Grabens.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen bietet lediglich der Gehölzstreifen entlang des Grabens sowie die Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets einen Rückzugs- und Lebensraum für heimische Vogelarten und weitere Tiere der offenen Landschaft. Diese Flächen werden im Rahmen des Bebauungsplans als private Grünfläche festgesetzt und sind nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Stattdessen soll auf der Fläche der wasserwirtschaftliche Ausgleich für die auf der gewerblichen Baufläche notwendigen Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet nachgewiesen werden. Diese Nutzung geht nicht mit einer Verschlechterung der Naturgüter bzw. der Lebensraumeignung der Fläche für heimische Vogelarten und die Tierarten der offenen Landschaft bzw. des Siedlungsrandes einher. Tendenziell ist auf der privaten Grünfläche eher mit einer geringfügigen Aufwertung zu rechnen.

8.5.1. Flächenbilanz

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

Flächennutzungen	Bestand	künftiges Bau-recht	Differenz zwischen Bestand und künft-igem Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gewerbegebiet (maximal zu-lässige GRZ von 0,8)	--	33.600 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen (Radweg)	1.500 m ²	1.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	1.500 m²	35.100 m²	+ 33.600 m²
Unversiegelte Flächen			
Acker	46.000 m ²	--	
Wiese	15.500 m ²	--	
Gehölz / Graben	2.000 m ²	--	
nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei GRZ 0,8)	--	8.400 m ²	
Private Grünfläche	--	21.500 m ²	
Summe unversiegelte Flä- che	63.500 m²	29.900 m²	- 33.600 m²
Gesamt	65.000 m²	65.000 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 3,36 ha), durch den Eingriff in ein bestehendes Überschwemmungsgebiet und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

8.5.2. 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.
- 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 - abgeschlossen.
- Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanzug kenntlich zu machen.
- Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.
- 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.
- 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 8.400 m² große private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient unter anderem dem Ausgleich der Wasserführung. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen (weitere Vorgaben zur Bepflanzung, zur Tiefenlage und zur sonstigen Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren geklärt).

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

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt: Verlust von ca. 33.600 m ² Ackerfläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung auf den gewerblichen Bauflächen sowie durch Verkehrsflächen (Radweg)	Maßnahme Umwandlung von 4.000 m ² Ackerfläche in private Grünfläche auf den Baugrundstücken	29.600 m ²
Umwandlung von 8.400 m ² Ackerfläche in private Versickerungs- oder Grünfläche	Es wird gegenüber dem Bestand keine geringere oder höhere Wertigkeit erzielt.	Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
Umwandlung von 2.000 m ² Gehölz und Graben in private Grünfläche	Erhaltung der bestehenden Gehölze	Der Eingriff kann vermieden werden.
Umwandlung von 15.500 m ² Wiesenfläche in private Grünfläche	Es wird gegenüber dem Bestand keine geringere oder höhere Wertigkeit erzielt.	Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt: Zusätzlich zulässige Versiegelung im Bereich von Flächen mit natürlichem Oberboden (ca. 33.600 m ²), dadurch Verlust von Vegetationsflächen.	Maßnahmen Umwandlung von 4.000 m ² Ackerfläche in private Grünfläche; damit Wegfall der vorhandenen Einträger von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Boden.	29.600 m ²

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Vorentwurf vom 24.06.2020

Wasserpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (ca. 33.600 m² zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers innerhalb der privaten Baugrundstücke</p>	<p>Der Eingriff in den Wasserhaushalt kann durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Versickerung ausgeglichen werden.</p>
<p>Aufschüttung der Grundflächen für Gebäude sowie versiegelter Hofflächen und privater Verkehrsflächen innerhalb des Überschwemmungsgebiets.</p>	<p>Der Ausgleich der Wasserführung erfolgt durch Maßnahmen auf der privaten Grünfläche innerhalb des Plangebiets sowie durch Anrechnung anderer Maßnahmen innerhalb der Gemarkung Lamsheim.</p>	<p>Der Eingriff in die Wasserführung kann im Gesamtsystem ausgeglichen werden. Die Bilanzierung erfolgt in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren.</p>

Klimapotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt:</p> <p>Verlust von Kaltluftentstehungsfläche durch zusätzlich Versiegelung im Bereich der bisherigen Ackerflächen (ca. 33.600 m²)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Festsetzung zur Begrünung öffnungsloser Wände über 50 m² (nicht quantifizierbar)</p> <p>Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen mit mindestens 1 Baum je 6 Stellplätze und ein Busch je Stellplatz (nicht quantifizierbar)</p> <p>Begrünung von Einfriedungen durch Mauern und Zäune (nicht quantifizierbar)</p>	<p>33.600 m²</p>

Siedlungs- und Landschaftsbild	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Ausdehnung der Siedlungsfläche in die bisher offene Landschaft</p>	<p>Maßnahmen Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe auf 10 m. Festsetzung einer privaten Grünfläche, damit Eingrünung des Plangebiets in Richtung Osten. Festsetzung zur Begrünung öffnungsloser Wände über 50 m² (nicht quantifizierbar), zur Begrünung baulicher Einfriedungen aus Mauern und Metallzäunen sowie zur Eingrünung von Stellplatzanlagen mit mindestens einem Strauch je Stellplatz und einem Baum je 6 Stellplätze</p>	<p>Der Eingriff in das Landschaftsbild wird soweit möglich gemindert</p>

Die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nur in begrenztem Umfang vermindert und nicht ausgeglichen werden. Entsprechend dem größten potenzialbezogenen Ausgleichsdefizit verbleibt ein Ausgleichserfordernis in der Größenordnung von 33.600 m².

8.5.4. Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Die erforderliche externe Ausgleichsfläche sowie die auf dieser Fläche herzustellenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.6. 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. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist zumindest die potenzielle Lebensraumeignung dieser Strukturen für geschützte Arten zu prüfen. Gegebenenfalls ist ein formelles artenschutzrechtliches Gutachten zu erstellen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.7. Ausgleich der Wasserführung

Aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie im Überflutungsbereich eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses ist im Rahmen der Bebauung zumindest für die Grundfläche der Gebäude sowie (voraussichtlich) zumindest für einen Teil der privaten Verkehrsflächen und Hofflächen eine Aufschüttung über Überflutungsniveau vorzunehmen. Das dabei verlorengelassene Retentionsvolumen ist auszugleichen. Hierzu wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein eigenes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Sofern keine freiwillige private Bodenordnung zustande kommt, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß 45 ff BauGB durchgeführt.

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. 6,5 ha befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Lambsheim östlich des Brandwegs im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Im Brand.

Bei dem westlichen Teil des Plangebiets handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne gliedernde Elemente oder Feldgehölze. 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. Nordseite wird der Grabenverlauf 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.

Westlich des Plangebiets schließt sich das bis auf eine Baulücke bereits vollständig bebaute Gewerbegebiet Im Brand an. Der Randlich des Gewerbegebietes 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
- GRZ = 0,8; GH max. =10 m;
- 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.
- geschlossene Wandflächen über 50 m² Fläche sind zu begrünen

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Vorentwurf vom 24.06.2020

- 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 begrüntem Zäunen bis 2 m Höhe und lebenden Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind aus Gründen des Schallschutzes auch begrünte Mauern bis 2 m Höhe zulässig.

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 künftige Baurecht
Versiegelte Flächen			
Gewerbegebiet (maximal zulässige GRZ von 0,8)	--	33.600 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen (Radweg)	1.500 m ²	1.500 m ²	
Summe versiegelte Flächen	1.500 m²	35.100 m²	+ 33.600 m²
Unversiegelte Flächen			
Acker	46.000 m ²	--	
Wiese	15.500 m ²	--	
Gehölz / Graben	2.000 m ²	--	
nicht versiegelbare Fläche privater Baugrundstücke (bei GRZ 0,8)	--	8.400 m ²	
Private Grünfläche	--	21.500 m ²	
Summe unversiegelte Fläche	63.500 m²	29.900 m²	- 33.600 m²
Gesamt	65.000 m²	65.000 m²	

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 3,36 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 Normenrelevant.

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). Ausge-

glichen 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.

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.

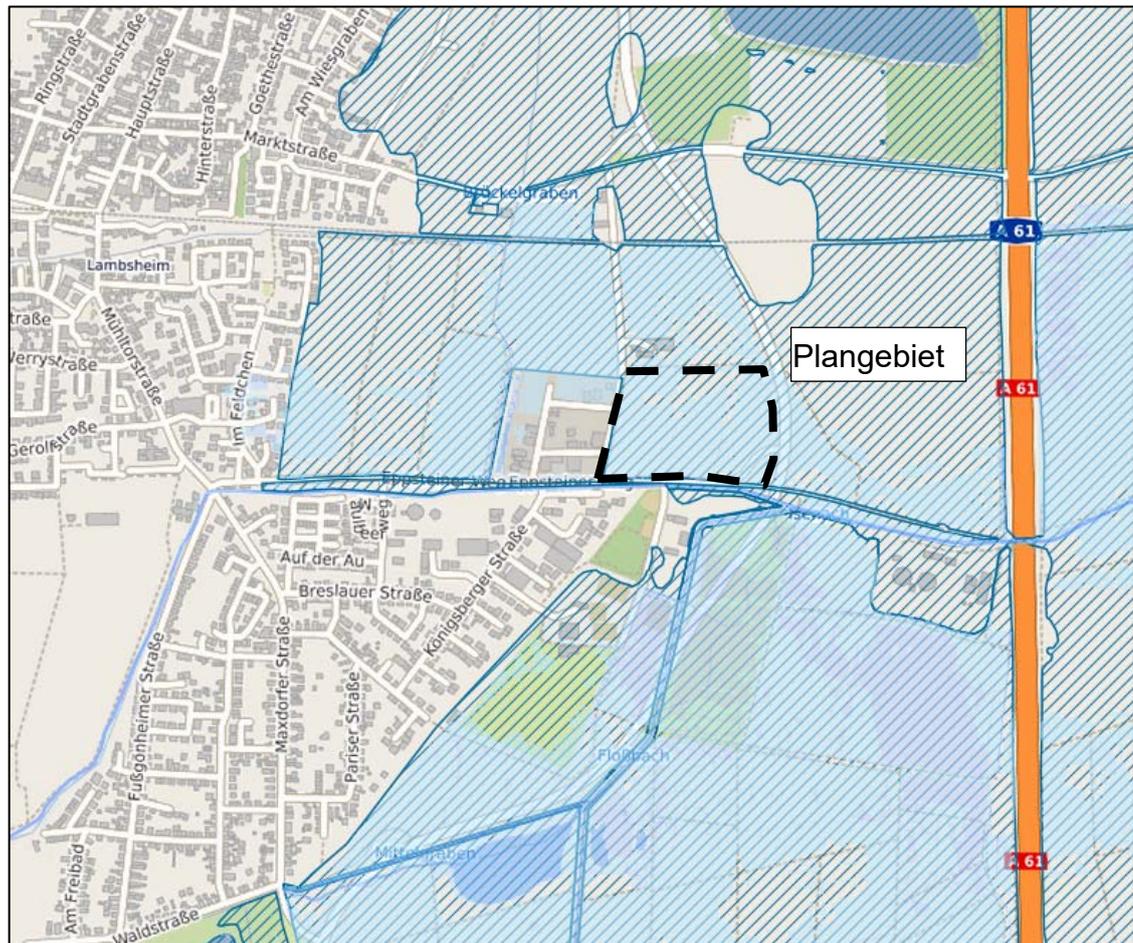
Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie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

Gemeinde Lamsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Vorentwurf vom 24.06.2020



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.

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

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
- 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 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. Auf der West- bzw. Nordseite wird der Grabenverlauf 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 sowie der die Fläche des Gewässerzweckverbands eingrünenden 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.

Altlasten

Derzeit liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet vor. Aufgrund der rein landwirtschaftlichen Vornutzung der Fläche sind auch keine bisher unbekanntes schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

Fläche

Das Plangebiet umfasst eine bisher unbebauten, dem Außenbereich zuzuordnende Flächen von 6,5 ha.

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.

Nach Aussage der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz ist der mittlere Grundwasserstand im Bereich von 120 – 160 cm unter Geländeoberkante zu erwarten.

Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrheingrabens 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 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

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 ist der Verkehrslärm der in einem Abstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets verlaufende A 61 sowie die Gewerbebetriebe des westlich angrenzenden Gewerbegebiets Im Brand.

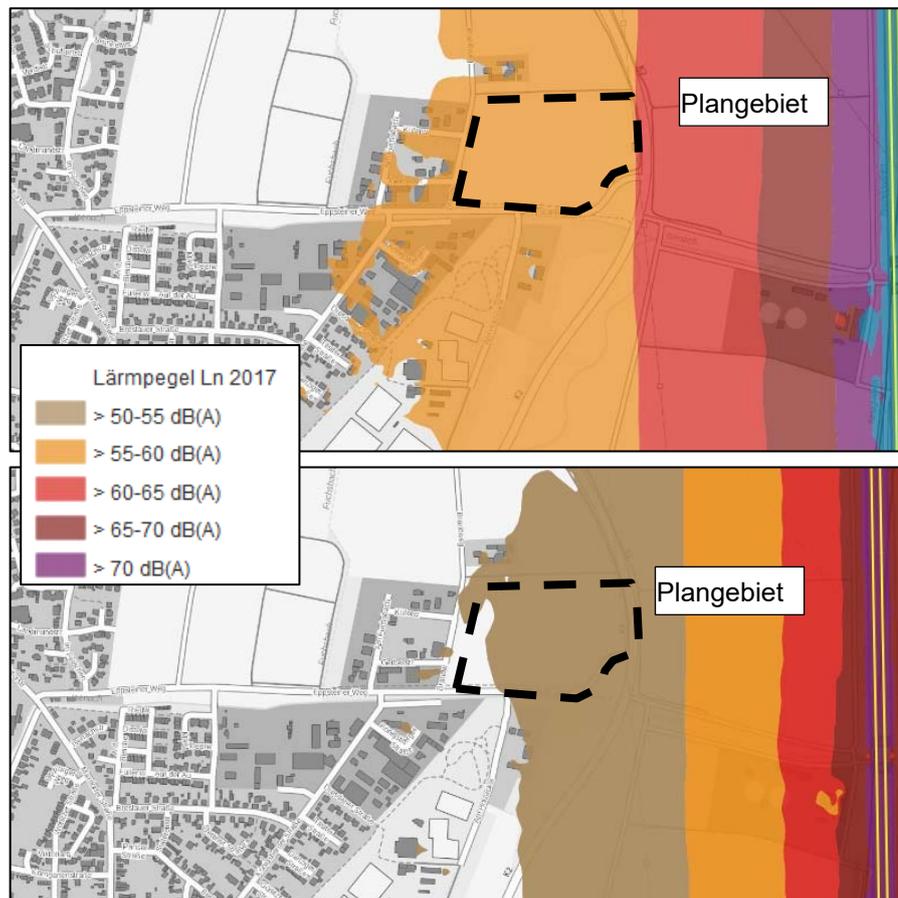
Verkehrsschall

Ca. 400 m östlich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd- Richtung die A 61. Wie aus Umgebungslärmkartierung des Landes Rheinland-Pfalz von 2017 zu entnehmen sind für das gesamte Plangebiet über 24 Stunden Schallwerte im Bereich von 55 - 60 dB(A) und in der Nacht für nahezu das gesamte Plangebiet Schallwerte im Bereich von 50 - 55 dB(A) zu erwarten.

Aufgrund einer anderen Berechnungsmethode können die für die Umgebungslärmkartierung ermittelten Werte nicht direkt mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 und den Grenzwerten der 16. BImSchV verglichen werden. Aufgrund der Größenordnung des ermittelten Schienenschalls ist jedoch zu erwarten, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet von 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Ein Überschreiten der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht ist zumindest auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche im Westen des Plangebiets nicht zu erwarten.

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung"
Vorentwurf vom 24.06.2020



Lärmkartierung über 24 Stunden (L_{den} ; oben) und in der Nacht (L_{night} unten) der Umgebungs-
lärmkartierung des Landes Rheinland Pfalz, 2017: Quelle <https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung>

Gewerbeschall

Im westlich angrenzenden Gewerbegebiet Im Brand sind keine Betriebe vorhanden, die eine mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets unverträgliche Emissionstätigkeit erwarten lassen.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen:

Für das Planungsgebiet können Vorbelastungen durch Luftschadstoffemissionen durch die westlich angrenzend bestehenden Gewerbebetriebe vorliegen.

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"
Vorentwurf vom 24.06.2020

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. Grundstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsfächen (Biot Klima)	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, Vermeidung 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	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 kaltluftproduzierender 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	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 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.

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 33.600 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 33.600 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 (46.000 m²) in Siedlungsfläche umgewandelt.

Dabei lässt der Bebauungsplan die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu 33.600 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 33.600 m² offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Da das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden soll, kann die Funktion der Grundwasserneubildung erhalten werden. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser.

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 33.600 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 durch die Planung 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 hin nach Osten 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 Plangebiets führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust un bebauter 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.

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. Aufgrund der großen Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen können die zu erwartenden Emissionen auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans nicht seriös abgeschätzt werden.

In Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet werden durch die Planung keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen ist mit der angrenzenden Bebauung damit verträglich.

Mögliche Konflikte ergeben sich in Bezug auf den nördlich gelegenen Ausiedlerhof mit zugehörigem Wohnhaus. In Bezug auf den Immissionsschutz ist der Hof mit der Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets zu bewerten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung festgesetzt:

10.7.1. 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.
- 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 - abgeschlossen.
- Glasfassaden sind zur Vermeidung von Vogelschlag u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und entspiegelten Scheiben gegen Vogelanzug kenntlich zu machen.
- Wandflächen ohne Fassadenöffnungen sind ab einer Fläche von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen.
- 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.

Gemeinde Lambsheim, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Brand - Erweiterung" Vorentwurf vom 24.06.2020

- 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 8.400 m² große private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient unter anderem dem Ausgleich der Wasserführung. Innerhalb der privaten Grünfläche sind die bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen (weitere Vorgaben zur Bepflanzung, zur Tiefenlage und zur sonstigen Ausgestaltung werden im weiteren Verfahren geklärt).

Da trotz dieser Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von ca. 33.600 m² verbleibt, werden zusätzlich externe Ausgleichsflächen benötigt.

Die externen Ausgleichsflächen sowie die auf diesen Flächen durchzuführenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

10.8. Zusätzliche Angaben

10.8.1. 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.

10.8.2. 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.

10.8.3. 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 Lamsheim jedoch nicht zu erwarten.

10.8.4. 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.

10.8.5. 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.

10.8.6. 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.

10.8.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze. Angesichts der Zielsetzung der Planung war der Einsatz weitergehender technischer Verfahren nicht erforderlich.

Wird gegebenenfalls im weiteren Verfahren ergänzt.

10.8.8. 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.

10.8.9. 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.

10.8.10. 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 http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php)
- Geologisches Landesamt Rheinland-Pfalz, „Bodenkarte von Rheinland-Pfalz 1:25.000, Blatt Grünstadt-Ost

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

10.9. 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. Diese sind im weiteren Verfahren noch zu bestimmen.

11. ZUSAMMENFASSENDER 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 im weiteren Verfahren 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.