

## ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „NORD II“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

*Projekt 760/ Stand Oktober 2011*

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung und den Umweltbericht.

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

• **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

• **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

• **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474).

• **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

• **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

• **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690).

• **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

• **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

• **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch § 52 1 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

**erstellt durch:**

**WSW & PARTNER GMBH**

**HERTELSBRUNNENRING 20**

**67657 KAISERSLAUTERN**

**PROJEKTBEARBEITUNG: DIPL.-ING. WOLFGANG STREY**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gemäß den Bestimmungen des § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auf Grundlage von §1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

##### **1.1.2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

Gemäß den Bestimmungen des § 9 BauNVO

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

##### **1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)**

###### **Industrie- und Gewerbegebiete:**

Innerhalb der Baugebiete wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 festgesetzt.

##### **1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)**

Die maximale Baumassenzahl wird wie folgt festgesetzt:

Industriegebiete: **8,0**

Gewerbegebiete: **6,0**

##### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

###### **Bezugspunkt:**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg) gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

###### **Gebäudehöhen $GH_{max}$**

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen  $GH_{max}$  werden wie folgt festgesetzt:

**Industriegebiete: 15,0m**

**Gewerbegebiete: 12,0m**

### **1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

#### **1.3.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Als abweichende Bauweise wird innerhalb des Bebauungsplanes die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

### **1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

#### **1.4.1 Bauschutzbereich L553**

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiches von 20 m sind keine baulichen Anlagen zulässig.

### **1.5 Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.6 Öffentliche Grünflächen -ÖG 1- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **1.6.1 Öffentliche Grünfläche ÖG 1**

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG-1 dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie partiell der Rückhaltung von Oberflächenwasser.

Der im Bereich der Böschungen vorhandene Baum- und Strauchbewuchs ist zu erhalten.

Die sonstigen Flächen sind landschaftsgerecht zu gestalten.

### **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB**

#### **Öffentliche Grünfläche - ÖG**

Auf den öffentlichen Grünflächen ÖG sind Anlagen für die Sammlung und Rückhaltung von Oberflächenwasser in naturnah gestalteten Mulden vorgesehen. Die Randbereiche und Böschungen der Mulden sind truppweise mit standortgerechten Gehölzen aus den beiliegenden Pflanzenlisten zu bepflanzen. Dazu sind mindestens 30 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Im Mittel sind für die Pflanzmaßnahmen 4 Gehölze pro 10 m<sup>2</sup> aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen.

## **1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.8.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze stellen keine ortstypischen Bepflanzungen dar. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

### **1.8.2 Pflanzstreifen PS**

Auf den in der Planzeichnung mit **PS** gekennzeichneten Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. In mindestens 6,00 m Breite sind pro 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche 4 Sträucher oder Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Errichtungen von Einfriedungen in diesem Pflanzstreifen ist zulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen und der Errichtung von Einfriedungen zu beachten.

### **1.8.3 Öffentlicher Pflanzstreifen öPS**

Auf den in der Planzeichnung mit öPS gekennzeichneten öffentlichen Flächen ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten ein einreihiger Gehölzstreifen mit vorgelagertem Saum anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb des Pflanzstreifens sind einreihig Sträucher gem. beigegebenen Pflanzenlisten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb des vorgelagerten Saumes ist die Anlage von Entwässerungsmulden entlang des Wirtschaftsweges zulässig.

Die Errichtungen von Einfriedungen in diesem Pflanzstreifen ist unzulässig. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz sind bei den Pflanzmaßnahmen und der Errichtung von Einfriedungen zu beachten.

### **1.8.4 Private Freiflächen**

Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beiliegenden Pflanzenlisten anzupflanzen und zu unterhalten. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die zu über 50 % mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen und Hecken nicht zulässig.

20 % der Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die gegebenenfalls mit Pflanzfestsetzungen belegten Flächen können hierfür angerechnet werden.

Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, ist nicht zulässig.

### 1.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen dienen der Fortleitung von Oberflächenwasser und der Unterbringung eines Schmutzwasserkanals. Diese Flächen sind mit Geh- und/Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger sowie mit Leitungsrechten zur oberirdischen Fortleitung von Oberflächenwasser zugunsten der angrenzenden Grundstücke zu belasten.

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Kabel, Leitungen, Wasser und Abwasserleitungen einschließlich Schächte zu verlegen und zu unterhalten.

### 1.10 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

#### **Vorbemerkung**

Die mit dem Erwerb- und Herstellung der Ausgleichsmaßnahme verbundenen Kosten werden von der Gemeinde als Vorhabenträger über den Verkaufspreis an die zukünftigen Grundstückseigentümer weitergegeben. Eine Differenzierung zwischen öffentlichen und privaten Anteilen an den erforderlichen Ausgleichsflächen ist daher entbehrlich. Gleiches gilt auch für die Kreisverkehrsanlage auf der Landesstraße. Obgleich es sich hier um einen planfeststellenden Bebauungsplan handelt, wird auf die eigenständige Ermittlung des mit der Anlage der KVA verbundenen Ausgleichsbedarfs verzichtet. Der hierfür notwendige Ausgleich wird, ebenso wie der für die anderen Verkehrsflächen im Gebiet vollständig über die zugeordneten Ausgleichsflächen bereitgestellt.

Die nachfolgenden Ausgleichsflächen, sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsmaßnahmen den privaten Grundstücksflächen sowie den öffentlichen Flächen auf denen Eingriffe erfolgen, zugeordnet.

Flurstück Nr. 6125 Am Dieterskirchel nach Berichtigung	14.934 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3472 „Schlittweg“	3.136 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 3408/02	4.500 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 4105 “Wolfsstöcke“ (Teilfläche)	7.500 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 6052/133 „südl. Karl Maupai Str.“	7.613 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 7047 u. 7048 „Untere Schleich“	11.000 m <sup>2</sup>
Bereich „Straußenfarm“	<u>30.000 m<sup>2</sup></u>
<b>Zugeordnete externe Ausgleichsflächen</b>	<b>78.683 m<sup>2</sup></b>

### 1.11 Pflanzenempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	E	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	FA	<i>Clematis vitalba</i> Waldrebe	hb
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	F	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	HB	<i>Sambucus nigra</i> Hollunder	hl
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	FL	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	MB	<i>Viburnum opulus</i> Wasserschneeball	ws
<i>Acer pseudoplatanus</i> Bergahorn	A	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	WK	<i>Prunus padus</i> Traubenkirsche	tk
		<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	WB	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche	hk
		<i>Malus silvestris</i> Wildapfel	WA	<i>Rosa canina</i> Hundsrose	r
		<i>Sorbus domestica</i> Speierling	SP	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen	pf
		<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	EB	<i>Corylus avellana</i> Hasel	h
				<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel	hr
				<i>Ligustrum vulgare</i> Liguster	li
				<i>Rhamnus cathartica</i> Kreuzdorn	k
<b>Pflanzqualitäten</b>					
STU 14-16cm, 3xv m.B.	mind. Heist-	mind. 80 - 100 cm h, 2 x v.			

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** **(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO**

#### **2.1.1 Materialien im Dachbereich**

Innerhalb des Baugebietes sind als Dachmaterial glänzende, reflektierende und grellfarbige Materialien nicht zulässig.

Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen zulässig.

#### **2.1.2 Werbeanlagen**

In Abweichung des § 52 LBauO sind gem. dieser örtlichen Bauvorschrift Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht (maximale Breite 15 m) oder als freistehende Werbeanlage errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

Dabei wird in Höhe der Lage der Werbeanlage an der zugehörigen Straßenfront des Grundstücks gemessen von der Oberkante Straßenoberfläche zum höchsten Punkt der Werbeanlage.

In Abweichung sind wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2 m auch an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

## HINWEISE

### **Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Oberflächenwasser**

Entsprechend den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen soweit wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind wie auch die entsprechenden technischen Regelwerke bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für die punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei.

Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen (z.B. Sickerteiche oder –mulden u. ä.).

Die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) auf Privatgrundstücken ist erlaubnisfrei.

### **Immissionen**

Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume sind gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so zu schützen, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird.

Gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm vom 26. August 1998 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Gem. Ziffer 6.2 der TA Lärm ist bezüglich Immissionsrichtwerten für Immissionsorte innerhalb von Gebäuden folgendes zu beachten.

Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden oder bei Körperschallübertragung betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, unabhängig von der Lage des Gebäudes in einem der in Nummer 6.1 unter Buchstaben a bis f genannten Gebiete: tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Weitergehende baurechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

### **Baugrund**

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sollen beachtet werden.

Zum Schutz vor Vernässung ist bei Bedarf die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen auszuführen.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzen, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

### **Archäologische Funde**

Nach Angaben der Direktion Landesarchäologie ist innerhalb des Plangebietes eine Fundstelle verzeichnet. Hierbei kann es sich möglicherweise um einen Bunker aus dem 2. Weltkrieg handeln.

Folgende Vorgaben hinsichtlich archäologischer Funde sind zu beachten

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Generaldirektion Kulturelles Erbe zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese die Arbeiten, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit die Generaldirektion Kulturelles Erbe seine Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

### **Grenzabstände von Pflanzen**

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muss ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Mutterbodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Brandschutztechnische Hinweise**

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 des BVGW sicherzustellen.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt. Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermenge kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

### **Auffüllungen auf den Grundstücken**

Erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schäd-

liche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

### **Abbau der bestehenden oberirdischen Hauptversorgungsleitung**

Es ist vorgesehen, dass die innerhalb des Plangebiets bestehende 20-kV Freileitung abgebaut wird. Im insgesamt 20 m breiten Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung (beidseitig der zeichnerisch ausgewiesenen Führung der Leitung je 10 m) ist die festgesetzte bauliche Nutzung erst dann zulässig, nachdem der Abbau der bestehenden Freileitung erfolgt ist.

### **Pflanzmaßnahmen im Bereich der Erschließungsflächen und zur klassifizierten Straßen**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,5 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorzusehen.

Bei Baumanpflanzungen sind Mindestabstände zu klassifizierten Straßen einzuhalten. Diese richten sich nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009). Das Lichtraumprofil der L 553 ist bei Pflanzmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen generell freizuhalten.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin.

### **Bahnanlagen**

1. Durch das unmittelbare Angrenzen der Bahntrasse sollte zwischen den geplanten Verkehrsflächen und der Bahntrasse eine gesonderte Trennung (Zaun, Hecken etc.) errichtet werden, um das Betreten durch Unbefugte zu verhindern. Diese ist mit der Bahnaufsicht abzustimmen. Die im Bebauungsplan östlich der Bahntrasse dargestellte Verkehrsfläche ist so zu gestalten, dass zu den Anlagen der Bahn (z.B. Fahrleitungsmasten, Schaltkästen etc.) der notwendige Sicherheitsraum eingehalten werden kann.
2. Baumaßnahmen im Nahbereich der Gleisanlagen
  - Entlang des zu erschließenden Grundstücks verläuft die Bahntrasse. Die Trasse muss freigehalten werden.
  - Durch die Erschließungsarbeiten der Grundstücke darf der Bahnverkehr nicht beeinträchtigt werden.
  - Tiefbauarbeiten in der Nähe der Trasse sind vorab mit der Bahn abzustimmen. Entsprechendes gilt für auch für alle anderen Arbeiten in der Nähe des Lichtraumprofils der Bahn.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass Tiefbauwerke im Lastabtragungsbereich der Bahngleise als Eisenbahnbauwerk gelten. Für diese gelten regelmäßige Prüfpflichten durch Prüfsingenieure, welche der Bahn vorzulegen sind.

### **Landeseisenbahngesetzes Rheinland-Pfalz § 18**

Auf die Regelung des LEisenbG, insbesondere § 18 und 19 wird explizit hingewiesen. Durch die Beleuchtung dürfen keinerlei Gefährdung oder Beeinträchtigung des Bahnbetriebes entstehen. Sollte sich, auch im Nachhinein, eine Beeinträchtigung herausstellen, haben die Anlieger auf eigene Kosten Abhilfe zu schaffen.

### **Landeseisenbahngesetzes Rheinland-Pfalz § 19**

Der Bewuchs hat einen Mindestabstand von 5 m zu spannungsführenden Teilen aufzuweisen. Der Mindestabstand ist durch den Anlieger zu überwachen und auf dessen Kosten einzuhalten.

### **Bunkeranlage innerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Reste eines Bunkers (siehe Skizze) aus dem 2. Weltkrieg. Dabei handelt es sich überwiegend um eine Bodenplatte (ca. 30 cm) ca. 3m – 4,5m unter Geländeoberkante. Die Bodenplatte wurde lagemäßig nach Hinweisen im Planaufstellungsverfahren durch Baggararbeiten festgestellt. Der Bunker ist gesprengt. Neben der Bodenplatte konnten nur noch kleinere Mauerreste und in geringem Umfang Armierungseisen festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen dass sich im weiteren Umfeld des Bunkers noch weiteres Abbruchmaterial befindet. Hinweise auf den Eintrag von belasteten Stoffen gibt es nicht.

Die Bunkerreste wurden von der zuständigen Denkmalfachbehörde untersucht. Eine Denkmalswürdigkeit des Bunkers konnte nicht festgestellt werden.



*Lage der Bunkerreste (blau markiert)*

Bei dem Auffüllmaterial handelt es sich um sandige Böden. Dies ist bei der Planung der Gründung der Gebäude zu beachten.

**Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Ortsgemeinde Rülzheim am ..... örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.**

**Rülzheim, den .....**

.....  
**Reiner Hör, Bürgermeister**

**Die vorangehenden textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nord 2" der Ortsgemeinde Rülzheim. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom ..... vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.**

**Rülzheim, den .....**

.....  
**Reiner Hör, Bürgermeister**

## ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „NORD II“

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 760/ Stand Oktober 2011*

## **PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziele & Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde auf die verstärkte Nachfrage von Betrieben für gewerbliche Ansiedlungsmöglichkeiten in Rülzheim. Nachdem bekannt wurde, dass der schwerpunktmäßig in der Autozulieferindustrie tätige Betrieb David & Baader beabsichtigt, sich in Rülzheim anzusiedeln, gab es auch Anfragen weiterer Betriebe aus der KFZ-Branche sich im Umfeld von DBK anzusiedeln.

Die Fa. David und Baader erwarb vor kurzem die letzten zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Baugebiet „Gewerbegebiet Nord“ in Rülzheim. Somit sind die letzten größeren Flächen für Gewerbeansiedlungen in Rülzheim erschöpft. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der aktuellen Nachfrage an Gewerbeflächen in Rülzheim entsprochen werden.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzung durch Festlegung der Gebietsart (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO und Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO).
- Festlegung von überbaubaren Bereichen, differenzierte Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.
- Festsetzungen zur Sicherung der landschaftlichen Integration.

Zusätzlich werden siedlungsökologische Festsetzungen sowie Regelungen zur Erschließung des Gebietes, hier insbesondere der Oberflächenwasserrückhaltung und Entwässerung getroffen.

## **2 VORGABEN & RAHMENBEDINGUNGEN**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet „Nord II“ nördlich der bebauten Ortslage Rülzheim liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinpfalz“<sup>1</sup>, der der Ortsgemeinde Rülzheim als Grundzentrum die Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zuweist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Vorgaben.

---

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 8.01.2004, in Kraft getreten im April 2004.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche, mit weiteren Entwicklungsoptionen in nördliche Richtung, dargestellt. Des Weiteren ist im FNP eine 20kv Freileitung dargestellt, die das Gebiet in Ost-West-Richtung quert.

Der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbe- bzw. Industriegebiete) ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan verfolgt die grundsätzliche Zielsetzung, der bestehenden Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Rülzheim bedarfsorientiert und wirtschaftlich entgegenzukommen. Dabei gilt es auch, die gestalterische und landschaftliche Integration des neuen Baugebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft zu berücksichtigen.

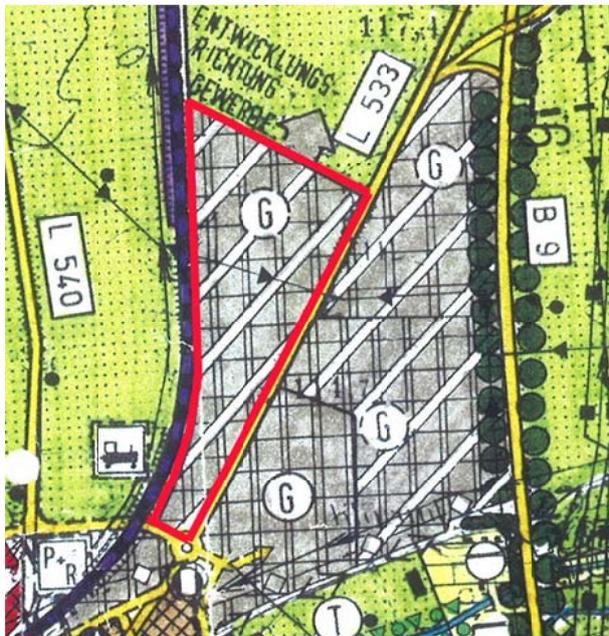


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim (o. M.)



Abb. 2: Lage des Plangebiets in Rülzheim (Bildquelle: Google Earth)

## 2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Südosten des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ an. Dieser setzt als zulässige Gebietsarten ebenfalls Industriegebiete und Gewerbegebiete fest. In Teilen erfolgt eine Feingliederung der zulässigen Nutzungen gem. den Bestimmungen des § 1 BauNVO. Da analog zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ die gleichen Nutzungsarten festgesetzt werden sollen, kann von einer Verträglichkeit der Nutzungen ausgegangen werden.

### **3 LAGE & EINBINDUNG DES PLANGEBIETS**

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine ca. 10 ha große Fläche im Norden der Ortsgemeinde Rülzheim. Sie schließt nördlich an ein bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungsplan: Verlängerung K 30 Gewerbegebiet Nord I) an.

Die Fläche wird im Westen durch eine Eisenbahnlinie, im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch den Rad- & Fußweg der Landesstraße L 553 und im Süden durch das Gewerbegebiet (Verlängerung K 30, Gewerbegebiet Nord I) begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

#### **3.1 Beschreibung des Bestandes**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche dar. Gliedernder Strauch- oder Baumbewuchs fehlt weitgehend. Im nördlichen Abschnitt queren eine 20 kV Freileitung sowie unterirdische Leitungen (Kabel Deutschland) das Plangebiet. Weitere bauliche Anlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nahezu eben. Der südliche Teil bewegt sich in Höhen von ca. 112 – 113 m ü. NN, im Nordwesten steigt das Gelände auf ca. 115 – 116 m ü. NN an. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine altlastverdächtigen Flächen vorhanden.

Allerdings befinden sich innerhalb des Plangebietes Reste eines Bunkers aus dem 2. Weltkrieg. Dabei handelt es sich überwiegend um eine Bodenplatte( ca. 30 cm) ca. 3m – 4,5m unter Geländeoberkante. Die Bodenplatte wurde lagemäßig nach Hinweisen im Planaufstellungsverfahren durch Baggerarbeiten festgestellt. Der Bunker ist gesprengt. Neben der Bodenplatte konnten nur noch kleinere Mauerreste und in geringem Umfang Armierungseisen festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen dass sich im weiteren Umfeld des Bunkers noch weiteres Abbruchmaterial befindet. Hinweise auf den Eintrag von belasteten Stoffen gibt es nicht.

Die Bunkerreste wurden von der zuständigen Denkmalfachbehörde untersucht. Eine Denkmalswürdigkeit des Bunkers konnte nicht festgestellt werden.



**Abb. 3:** Lage der Bunkerreste (blau markiert)

Bei dem Auffüllmaterial handelt es sich um sandige Böden. Dies ist bei der Planung der Gründung der Gebäude zu beachten.

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein Gutachten gefertigt (Geocontrol, Neustadt a.d.W., Mai 2011). Demnach sind großflächig gesehen, „im Baugebiet mehr oder weniger feinsandige Schluffe vorhanden. Die natürliche Lagerungsdichte dieser feinsandigen Schluffe ab 1,0 m unter GOK kann als halbfest bis fest bezeichnet werden. Demnach sind Gründungen von Hochbaumaßnahmen möglich, mit der Vorgabe, dass die Witterungseinflüsse z. Zt. der Baumaßnahme berücksichtigt werden. Des Weiteren sind bei Hochbaumaßnahmen die DIN 1054 (zulässige Belastung des Baugrundes) unbedingt zu beachten. Gleiches gilt bei Tiefbaumaßnahmen wie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für das Baugebiet allgemein ergibt sich hinsichtlich Geologie die Einstufung ausreichend tragfähig für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, wobei – wie bereits erwähnt – hinsichtlich der oberflächennahen bindigen Erdstoffe die Wasserempfindlichkeit dieser Materialien unbedingt zu beachten ist.“

## 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 Rahmenbedingungen

Die Gesamtkonzeption im Flächennutzungsplan zeigt die langfristige gewerbliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde Rülzheim auf. Teil dieser Konzeption ist das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes.

Innerhalb der ersten Planungsphase wurden zwei Planungsvarianten „A & B“ ausgearbeitet. Im direkten Vergleich beider Varianten wurde sich für die wirtschaftliche Variante A entschieden, da diese eine größere Gesamtbaufläche zur Verfügung stellt.



**Abb. 4:** *Bebauungsvorschlag Variante A (o.M.)*



**Abb.5:** *Bebauungsvorschlag Variante B (o.M.)*

### 4.2 Erschließung Verkehr

Für die Funktions- und Realisierungsfähigkeit des Plangebiets ist die Anlage neuer Erschließungsstraßen erforderlich. Die innere Erschließung des Gebietes ist über eine Verbindungsstraße sowie einer Stichstraße mit Erweiterungsoption vorgesehen, die über die vorhandene Kreisverkehrsanlage an den Straßenverlauf der L 553, südlich des Gebietes, angebunden werden. Des Weiteren ist ein zweiter Erschließungspunkt über eine neugeplante Kreisverkehrsanlage, östlich des Gebietes, geplant. Die genaue Lage wurde in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer festgelegt. Über diese Kreisverkehrsanlage ist zudem ein zusätzlicher potenzieller Erschließungspunkt für „DBK“ möglich. Das Baurecht für diese Kreisversanlage soll über den vorliegenden Bebauungsplangeschaffen werden. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich planfeststellungsersetzend. Durch die neue Kreisverkehrsanlage wird die Verlegung des OD-Punktes in nördlicher Richtung (nördlich des Kreisels) im Bereich der Landesstrasse erforderlich.

In diesem Abschnitt ist die Bauverbotszone gem. Straßenrecht beachtlich und auch im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer sind Betriebszufahrten über die L 553 nicht zulässig, um die Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Die Dimensionierung der Verkehrswege, einschließlich der Wendeanlage, ist dabei am Bedarf mehrachsiger Lastzüge orientiert.

Die Stichstraße endet hier zunächst mit einer Wendeanlage. Optional ist eine langfristige Erweiterung des Gebietes in nördliche Richtung entsprechend den Darstellungen im FNP möglich.

Entlang der Erschließungsstraßen ist im Regelfall einseitig ein Parkstreifen von 2,5m Breite vorgesehen. Ansonsten werden die Erschließungsstraßen mit 6,00 m Fahrbahnbreite (Begegnungsfall LKW-LKW gem. RAST 06) und einem einseitigen bzw. beidseitigem Gehweg mit je 1,25 m Breite geplant.

Der entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs befindliche landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsweg, der als Zufahrt bzw. Wendefläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge dient, bleibt erhalten und wird in den Bebauungsplan integriert. Hier ist ein 3 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der der Entwässerung und der Eingrünung des Gewerbegebietes dient

Der Rad- & Fußweg entlang der L 553 bleibt ebenfalls erhalten und wird ordnungsgemäß an die neugeplante Kreisverkehrsanlage angebunden. Eine Benutzung dieses Weges für die Landwirtschaft ist nicht mehr notwendig und seitens der Gemeinde auch nicht mehr gewollt, da die Benutzung eines Weges von Radfahrern, Fußgängern und unübersichtlichen landwirtschaftlichen Fahrzeugen erhebliche Gefährdungspotenziale birgt.

Der Bahnhof der Ortsgemeinde Rülzheim befindet sich ca. 500 m in südwestlicher Richtung. Das Gewerbegebiet ist somit auch fußläufig für den ÖPNV erreichbar.

### **4.3 Immissionen und Emissionen**

#### **4.3.1 Verkehrslärm**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die genauen Verkehrsmengen nicht prognostizierbar. In jedem Fall sind ein Anstieg der Verkehrsmenge und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Der hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr kann über die L 553 an die B 9 und das überregionale Fernstraßennetz abgeführt werden, sodass das erhöhte Verkehrsaufkommen den üblichen Ortsverkehr nur unwesentlich berührt.

Das Plangebiet selbst wird durch den Verkehrslärm der Landesstrasse L 553 und der Bundesstrasse B 9 sowie durch den Bahnlärm der direkt westlich angrenzenden Bahntrasse belastet.

Aufgrund der nur eingeschränkten Schutzwürdigkeit der innerhalb der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen sind hier keine Immissionskonflikte zu erwarten.

### 4.3.2 Gewerbelärm

Das geplante Gebiet „Nord II“ befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rülzheim. Im Süden und im Süd-Osten schließt die bestehende Bebauung des Gewerbegebiets „Nord“ an. Da auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes zusätzliche industrielle und gewerbliche Flächen geschaffen werden, ist mit einer Veränderung der Lärmsituation zu rechnen. Die nächstgelegene Wohnbebauung innerhalb ausgewiesener Mischgebiete in der Ortslage Rülzheim befindet sich ca. 200 m südlich des Plangebiets. Diese schutzwürdige Nutzung wird durch bereits vorhandene gewerbliche Bebauung weitgehend schalltechnisch abgeschirmt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Erstellung spezieller lärmtechnischer Gutachten verzichtet. Daher können immissionsschutzrechtliche Bedenken nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Allerdings wird die Gemeinde als Grundstückseigentümer über die Grundstücksverkäufe und entsprechende Gestaltung der

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt. Innerhalb des Baugebietes wird ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Das Plangebiet wird durch eine 20 kV-Leitung gequert. Hier wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes eine Erdverkabelung erfolgen.

Ebenso befinden sich innerhalb des Gebietes Telekommunikationskabel. Diese sind im Rahmen der Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit den Betreibern zu verlegen.

Der ausgewiesene Bereich muss mit Hauptrohrleitungen und Anschlussleitungen erschlossen werden. Das Abwasser wird topographisch bedingt entlang der L-553 über einen Schmutzwasserkanal in einem Trennsystem analog zur bereits bestehenden Entwässerung des Gewerbegebiets „Nord“ in das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dieses möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Das Oberflächenwasser soll in Mulden im Norden des Plangebietes (Grünflächen), sowie in einem Grünstreifen längs der östlichen Begrenzung, rückgehalten und gesammelt und leitungsgebunden in ein Rückhaltebecken im Bereich der B 9 eingeleitet werden.

Entlang des an der Nordgrenze des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges wird eine Fläche für eine wegebegleitende Mulde festgesetzt, um die Entwässerung des Weges und ggf. des anschließenden Außenbereichs zu gewährleisten.

Die Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt in enger Abstimmung mit der SGD als zuständige Fachbehörde sowie den zuständigen Werken der Verbandsgemeinde.

Die notwendige Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserwasserversorgung kann über die vorhandenen Systeme gewährleistet werden. Hier können 96 m<sup>3</sup> /h Löschwasser bereitgestellt werden.

Eine Fernwärmeversorgung sowie eine Gasversorgung werden nach Angaben der Versorgungsunternehmen im Verlauf der weiteren Erschließungsplanungen unter wirtschaftlichen Aspekten geprüft. Ggf. kann ein Blockheizkraftwerk in den öffentlichen Flächen untergebracht werden.

#### **4.5 Altlasten**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebiets keine Altablagerungen vorhanden. Auf die vorhandenen Bunkerreste einschließlich möglicher Abbruchreste im näheren Umfeld wurde bereits im Kapitel 3.1 „Beschreibung des Bestandes“ umfassend eingegangen.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neubebauungen Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist dies umgehend der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. zu melden.

### **5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

###### **Industrie- & Gewerbegebiet**

Das Baugebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Die Bauflächen innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nord II“ werden als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen innerhalb des südlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nord II“ werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird ein geteiltes Baugebiet festgesetzt, um somit den unterschiedlichen betrieblichen Anforderungen, insbesondere die Nachtschichtfähigkeit, zu gewährleisten und dennoch den gebotenen Immissionschutz zu gewährleisten. Daher wird im Süden des Plangebietes der näher an den Mischgebieten liegt, ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Durch diese Festsetzung werden vor allem die nächtlichen Emissionen deutlich reduziert.

Die Planung entspricht den Anforderungen des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG. Direkt angrenzend befinden sich mit Ausnahme des „betriebsgebundenen Wohnens“ keine besonders schutzwürdigen Nutzungen.

Durch die Festsetzung von Industriegebieten soll wie dargestellt die Nachtschichtfähigkeit gewährleistet werden. Durch den mit einem Schichtwechsel zu den Nachtzeiten verbundenen Verkehrslärm der Belegschaft werden oftmals schon die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Daher sollen im nördlichen Bereich, in dem auch größere Grundstücke für Be-

triebe bereitgestellt werden können, höhere Immissionswerte zulässig sein. Da sich angrenzend ausschließlich gewerbliche Bauflächen befinden, erscheint diese Zuordnung der Bauflächen auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Da aufgrund der Angebotsplanung keine konkreten Informationen zum Emissionsverhalten der zukünftigen Betriebe vorliegen, sind die Nachweise für eine Verträglichkeit im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigungs- oder BImSch-Verfahren zu erbringen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Rülzheim sowie den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach die Belange der Wirtschaft, im Interesse der Bevölkerung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Begründet ist dies mit den gemeindlichen Nutzungsvorstellungen. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von expandierenden Firmen oder Neugründungen dienen. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenpotenzialen, etc. sind mit diesen Zielen nicht vereinbar.

### **Weitere Flächenfestsetzungen**

Zusätzlich zu den Bauflächen werden im Umfeld arrondierende öffentliche Gehölzstreifen festgesetzt.

Entlang des Radweges werden Dienstbarkeiten für die Verlegung von Leitungen festgesetzt. In diesem Streifen ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten die Unterbringung des Schmutzwasserkanals geplant. Gleichzeitig soll gegenläufig die Sammlung und Fortleitung des Oberflächenwassers von den Baugrundstücken leitungsgebunden oder in Mulden erfolgen. Im Bebauungsplan werden die notwendigen dinglichen Rechte festgesetzt.

Innerhalb dieses Streifens ist in östlicher Richtung entlang des vorhandenen Radweges die Anpflanzung einer Baureihe aus gestalterischen wie ökologischen Gründen geplant.

Dieser Streifen wird einschließlich Bepflanzung durch die Ortsgemeinde hergestellt, gesichert und mitveräußert. Da dieser Streifen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit berücksichtigt wird und in Teilen auch baulich genutzt werden kann (z.B. für Zufahrten, Stellplätze o.ä. , erscheint dieses Konzept auch mit den betrieblichen Belangen vereinbar.

Die erforderlichen Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen werden berücksichtigt!

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in Gewerbe- und Industriegebieten üblichen Regelungsinhalte gesteuert werden.

Für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Nord II“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die **Grundflächenzahl auf 0,6** festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 auf insgesamt 0,8 wird nicht ausgeschlossen.

Aufgrund der angestrebten gewerblich- industriellen Nutzungen erscheint die Festsetzung sachgerecht. Die verbleibenden nicht überbaubaren Flächen sollen entsprechend den Vorgaben der LBauO gärtnerisch angelegt werden. Für einen Teil dieser Flächen werden Regelungen in Form von Pflanzfestsetzungen (Ortsrandeingrünung, Baumreihe entlang der L-553) vorgegeben.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Baumassenzahl (BMZ)**

Anstatt einer Regelung bezüglich der Geschossfläche über die relative Geschossflächenzahl, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Baumasse festgesetzt. Die BMZ ermöglicht eine genaue Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, unabhängig von der Höhe und Zahl der Vollgeschosse des jeweiligen Gebäudes. Die Festsetzung ermöglicht im Rahmen der sonstigen Bindungen eine Ausgestaltung der Vorhaben in differenzierter Form.

Mit der Begrenzung der **BMZ auf maximal 6,0** im Gewerbe-, bzw. **8,0** im festgesetzten Industriegebiet wird auf die besonderen Erfordernisse gewerblicher Baukörper reagiert. Durch die Baumassenzahl wird zudem eine zu hohe städtebauliche Dichte verhindert.

### **5.1.4 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen**

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation im Übergangsbereich zur offenen Landschaft wird, im Sinne einer Eingriffsminimierung und Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit, die Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Plangebietes „Nord II“ geregelt. Die Ortsrandlage im nahezu ebenen Gelände mit guter Einsehbarkeit macht daher eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden für die unterschiedlichen Gebietsarten differenziert festgesetzt: Innerhalb des Industriegebietes im Norden sind Gebäudehöhen bis 15m, im Gewerbegebiet bis 12m zulässig.

Das Erscheinungsbild am nördlichen Ortsrand von Rülzheim ist geprägt durch die Gewerbestrukturen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Nord“ mit vergleichbaren Gebäudehöhen. Aufgrund dessen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und des Landschaftsbildes zu rechnen.

Aus gestalterischen Aspekten werden die maximalen Gebäudehöhen begrenzt und in Anlehnung an die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung bzw. an die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord“ festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Lage des Plangebietes am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rülzheim macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

### **5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen vorgegeben.

Als abweichende Bauweise wird die „offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Dabei sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die abweichende Bauweise ist heranzuziehen, sofern weder die offene noch die geschlossene Bauweise auf einen Planungsfall zutreffen. Bei Industrie- & Gewerbegebieten ist es zweckmäßig, dass die zu errichtenden gewerblichen Baukörper eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen. Da die Bebauung weiterhin nicht als beidseitige Grenzbebauung auszubilden ist, trifft für das Plangebiet daher weder die offene, noch die geschlossene Bauweise zu.

Die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** im Sinne der offenen Bauweise, mit der Möglichkeit der Längenüberschreitung, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine möglichst flexible Bebauung ermöglichen.

Diesem Ziel entsprechend werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt.

## **5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um den Eingriff zu minimieren, sind die innergebietlichen Rückhalteflächen landschaftspflegerisch (naturnah) anzulegen, des Weiteren werden Regelungen zur Bepflanzung entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze getroffen. Diese Pflanzmaßnahmen werden durch die Gemeinde hergestellt und an die Eigentümer übertragen. Zusätzlich zu den Festsetzungen, soll eine zusätzliche Absicherung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzflächen in den Kaufverträgen erfolgen.

Somit soll eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Lediglich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird im Bebauungsplan kein Gehölzstreifen festgesetzt, da das Plangebiet in diesem Bereich an das bestehende Gewerbegebiet „Nord“ angrenzt.

Die Eingrünung des Gebietes ist in der ausgeräumten Landschaft besonders bedeutsam. Daher werden diese Festsetzungen auch auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt, obgleich die Baugrundstücken einem großen Nutzungsdruck unterliegen. Durch die Herstellung der Pflanzmaßnahmen durch die Gemeinde und deren zusätzliche vertragliche Sicherung scheint das ansonsten sehr häufige Umsetzungs- und Vollzugsdefizit bei Pflanzvorschriften in diesem Falle gering.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl muss eine Mindestfläche von 20% des Baugrundstücks unbebaut bleiben. Diese gärtnerisch zu gestaltende Fläche kann auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen herangezogen werden. Somit sind keine erheblichen Nachteile für den privaten Nutzer mit den Festsetzungen verbunden.

## **6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Ortsgemeinde Rülzheim alle Grundstücke auf dem zu planenden Gebiet bereits käuflich erworben hat.

## 7 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

<b>Flächenbezeichnung:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>105.740</b>	<b>10,57</b>	<b>100,00</b>
<b>Baufläche gesamt</b>	<b>81.370</b>	<b>8,14</b>	<b>76,95</b>
Industriegebiete	63.970	6,40	60,50
Gewerbegebiete	17.400	1,74	16,45
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>19.690</b>	<b>1,97</b>	<b>18,62</b>
Straßenverkehrsflächen	16.430	1,64	15,54
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.120	0,11	1,06
Verkehrsbegleitgrün	2.140	0,22	2,02
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>4.650</b>	<b>0,46</b>	<b>4,40</b>
<b>Versorgungsflächen</b> (Trafo-Station)	<b>30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,03</b>

## ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „NORD II“

- UMWELTBERICHT -

*Projekt 760/ Stand Oktober 2011*

<b>UMWELTBERICHT/ UMWELTVERTRÄGLICHKEIT .....</b>	<b>4</b>
<b>1 VORBEMERKUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....</b>	<b>5</b>
2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans.....	5
2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung.....	5
2.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	6
<b>3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER INFOLGE DER REALISIERUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
3.1 Schutzgut Boden .....	8
3.2 Schutzgut: Wasser.....	9
3.3 Schutzgut: Klima und Luft .....	10
3.4 Schutzgut: Orts- /Landschaftsbild.....	11
3.5 Schutzgut: Pflanzen .....	12
3.6 Schutzgut: Tiere .....	12
3.7 Schutzgut: Mensch .....	13
3.8 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter .....	14
<b>4 DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>14</b>
4.1 Standortentscheidung .....	14
4.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	14
<b>5 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT- DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>15</b>
<b>6 EINGRIFFSBILANZIERUNG .....</b>	<b>15</b>
<b>7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH NEGATIVER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT .....</b>	<b>17</b>
7.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	17

---

<b>7.2</b>	<b>Verminderungsmaßnahmen .....</b>	<b>17</b>
<b>7.3</b>	<b>Interne Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>18</b>
<b>7.4</b>	<b>Externe Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>MONITORING .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....</b>	<b>23</b>

## UMWELTBERICHT/ UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

### 1 VORBEMERKUNGEN

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB vom 20. Juli 2004 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden der Ortsgemeinde Rülzheim vor. Im Folgenden wird die Umweltverträglichkeit des Vorhabens komprimiert dargestellt. Eine Umweltprüfung aus einem vorgelagerten Raumordnungs- oder Flächennutzungsplanverfahren liegt für das Plangebiet nicht vor.



**Abb. 1:** Lage des Plangebietes (Bildquelle. Google earth)

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

### 2.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine ca. 10,6 ha große Fläche im Norden der Ortsgemeinde Rülzheim. Sie schließt nördlich an ein bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungsplan: Verlängerung K 30 Gewerbegebiet Nord 1) an.

Die Fläche wird im Westen durch eine Eisenbahnlinie, im Norden durch einen Wirtschaftsweg, im Osten durch die Landesstraße L 553 und im Süden durch das Gewerbegebiet (Verlängerung K 30, Gewerbegebiet Nord 1) begrenzt.

Der Bebauungsplan soll Planungs- und Baurecht zur Errichtung von Betrieben vorrangig aus der Automobilzulieferindustrie schaffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes reagiert die Gemeinde auf die verstärkte Nachfrage derartiger Betriebe für entsprechende Ansiedlungsmöglichkeiten. In benachbarten Gewerbegebieten der Gemeinde haben sich bereits Firmen dieser Branche niedergelassen.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanung liegen in folgenden Bereichen:

- Steuerung der zulässigen Nutzung durch Festlegung der Gebietsart (Industriegebiet gem. § 9 BauNVO).
- Festlegung von überbaubaren Bereichen, differenzierte Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.
- Festsetzungen zur Sicherung der landschaftlichen Integration.

Zusätzlich dazu werden siedlungsökologische Festsetzungen sowie Regelungen zur Erschließung des Gebietes, hier insbesondere der Oberflächenwasserrückhaltung und Entwässerung getroffen.

### 2.2 Darstellung rechtlich normierter umweltrelevanter Ziele und deren Umsetzung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen (ROP) zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Weiterhin sind die Länder gemäß § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verpflichtet, bedeutsame Populationen, Lebensgemeinschaften und Biotope wildlebender Tier- und Pflanzenarten darzustellen und zu bewerten sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord II“ sind folglich die nachstehenden planerischen Vorgaben und Schutzgebiete zu berücksichtigen:

- Nach dem Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000<sup>1</sup> sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes vorhanden. Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie. Die nächstgelegenen Flächen befinden sich in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich zwischen Bellheim und Hördt.

<sup>1</sup> Online im Internet: <http://www.naturschutz.rlp.de>

- Für das Plangebiet werden in der „Planung vernetzter Biotopsysteme“<sup>2</sup> des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Germersheim, keine besonderen Ziele formuliert. Im nordwestlichsten Teil ist entlang der Bahnlinie das Ziel der Sicherung von Biotopstrukturen (hier: Wiesen und Weiden mittlerer Standorte) dargestellt.
- Das Plangebiet „Gewerbegebiet – Nord II“ nördlich der bebauten Ortslage Rülzheim liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans „Rheinpfalz“<sup>3</sup>, der der Ortsgemeinde Rülzheim als Grundzentrum die Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zuweist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan als Gewerbefläche dargestellt.
- Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim ist der Bereich des Plangebietes als „geplante gewerbliche Baufläche“, dargestellt.

Besonders geschützte Biotope kommen im Untersuchungsraum gem. den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 18,19 BNatSchG und dem NatSchG Rheinland-Pfalz zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen beachtet. Im Bebauungsplan werden - soweit erforderlich - entsprechende Festsetzungen als rechtsverbindliche Vorgaben aufgenommen.

### 2.3 Methodik der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die erforderlichen Informationen zur Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt basieren insbesondere auf folgenden Quellen:

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000
- Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Germersheim
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim<sup>4</sup>

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Zur Bewertung der Erheblichkeit werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit<sup>5</sup>. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als textliche Festsetzungen in die Planung integriert wurden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten. Viele Angaben beruhen auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig bzw. mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

<sup>2</sup> Ministerium für Umwelt und Forsten/ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht: Planung vernetzter Biotopsysteme, Bereich Landkreis Germersheim, 1997

<sup>3</sup> Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 8.01.2004, in Kraft getreten im April 2004.

<sup>4</sup> BSB, Kaiserslautern: Flächennutzungsplan 2005 mit integriertem Landschaftsplan. 1997

<sup>5</sup> Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, S. 13

### **3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES SOWIE DER ZU ERWARTENDEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE NATÜRLICHEN SCHUTZGÜTER INFOLGE DER REALISIERUNG DER PLANUNG**



**Bild 1:** Östlicher Rand des Plangebietes in intensiv landwirtschaftlicher Umgebung. Am rechten (östlichen) Bildrand die L 553 als Zubringer zur B 9.



**Bild 2:** Nordwestlicher Rand des Plangebietes. In Bildmitte, die Bahnlinie. Das Gelände steigt hier um ca. 2 – 3m an.



**Bild 3:** Blick aus dem Plangebiet nach Südosten in Richtung Ortslage Rülzheim, die hier bereits durch bestehende Gewerbebetriebe geprägt ist.



**Bild 4:** Bestehendes Gewerbegebiet Nord I mit Anschlussflächen am nordöstlichen Ortsrand von Rülzheim

### 3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt nahezu eben. Der südliche Teil bewegt sich in Höhen von ca. 112 – 113 m ü. NN, im Nordwesten steigt das Gelände auf ca. 115 – 116 m ü. NN an.

Die Böden sind den Sandböden auf den Terrassen des Oberrheintieflandes zuzuordnen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche intensiv genutzt. Es handelt sich hier um die Herxheim – Offenbacher Lößplatte.

Die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen wird innerhalb des Plangebietes derzeit potenziell durch Dünger- und Biozideinträge im Zuge der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt. Spezielle Erkenntnisse dazu liegen jedoch nicht vor.

Die ausgleichende Funktion des Naturraumpotenzials „Boden“ auf den Wasserkreislauf ergibt sich aus der Fähigkeit des Bodens als Speicher von Niederschlagswasser, wodurch der Abfluss

verzögert bzw. verhindert wird. Das gespeicherte Wasser steht entweder der Vegetation zur Transpiration zur Verfügung oder trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Die landschaftshistorische Komponente des Bodens in Bezug auf seltene natürliche Bodenarten oder als Standort archäologischer Kulturdenkmale (z.B. Grabungsschutzgebiete) wird innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung voraussichtlich nicht tangiert.

Die Produktionsfunktion des Bodens erstreckt sich im Plangebiet und darüber hinaus auf die landwirtschaftliche Nutzung. Sie ist im Plangebiet als hoch einzustufen.

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die Anlage von Erschließungsstraßen, Parkplatz- und Rangierflächen sowie die Errichtung von großvolumigen Hallen und Gebäuden wird das Naturraumpotenzial „Boden“ unmittelbar durch Versiegelung betroffen. Unter Zugrundelegung einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie den erforderlichen Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass insgesamt ca. 90 % der Fläche versiegelt werden, was etwa 90.000 qm entspricht.

Weitere negative Veränderungen durch Verschmutzungen oder sonstige Stoffeinträge sind im Rahmen der Bauarbeiten bei ordnungsgemäßem Baustellen- und Anlagenbetrieb kaum zu erwarten.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden voraussichtlich nur in relativ geringem Umfang und hier in erster Linie im nordwestlichen, topografisch etwas stärker bewegten Teil des Plangebietes erforderlich.

Über die archäologische Funktion des Bodens liegen für das Plangebiet keine Informationen vor. Insofern ist derzeit nicht von Beeinträchtigungen auszugehen.

### **Ergebnis**

Durch die Ausweisung eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes in der Größenordnung von ca. 10 ha ist mit einem flächenmäßig sehr hohen Eingriff in das Naturraumpotenzial „Boden“ in erster Linie durch Versiegelung von Flächen und damit dem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Dieser ist, da geeignete Flächen zur Entsiegelung in vergleichbarer Größenordnung kaum zur Verfügung stehen werden, mit einer hohen Erheblichkeit einzustufen.

## **3.2 Schutzgut: Wasser**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 650-750 mm pro Jahr. In der Hauptvegetationsperiode zwischen Mai und Juli fallen ca. 180-200 mm Niederschlag. Aufgrund der relativ hohen Temperaturen kommt es im Sommerhalbjahr zu hohen Verdunstungsraten von ca. 400-500 mm. Obwohl etwa 60 % des Jahresniederschlages auf das Sommerhalbjahr entfallen, beträgt die Sickerwassermenge im Winterhalbjahr ca. 2/3 der Gesamtjahresmenge.

Der nicht versickernde bzw. verdunstende Teil des Niederschlagswassers fließt nach Südwesten zum Klingbach ab. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel zu bezeichnen.

Die unter der Oberbodenschicht liegenden quartären und pliozänen Sedimente der Rheinebene haben als Porengrundwasserleiter eine starke bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserführung<sup>6</sup>. Der Grundwasserflurabstand<sup>7</sup> im Plangebiet liegt bei ca. 2-3 m unter OK Gelände.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

<sup>6</sup> Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz: Gewässerkundliches Grundmessnetz, 1989

<sup>7</sup> Ministerium Für Umwelt Baden-Württemberg / Ministerium für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz (1988): Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Raum Karlsruhe - Speyer, Karten 8 u. 9.

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme eines Wirtschaftsweges frei von Versiegelungen. Über Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Von der vorliegenden Bauleitplanung werden Oberflächengewässer nicht tangiert.

Auswirkungen auf das Grundwasser, insbesondere dessen Neubildung sind aufgrund der zu erwartenden sehr hohen Versiegelungsrate zu erwarten.

Indirekte Auswirkungen können sich auf die Wasserführung des nachfolgenden Fließgewässers, Klingbach, ergeben, da durch die sehr hohe Versiegelung mit einer starken Zunahme des oberflächlichen Niederschlagswasserabflusses zu rechnen ist.

Betriebsbedingte Gefährdungen für das Grundwasser können in Abhängigkeit der zukünftigen Betriebe potenziell entstehen. Sie sind jedoch durch entsprechende betrieblich – bauliche Maßnahmen weitestgehend zu vermeiden.

### **Ergebnis**

Die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes in der vorgesehenen Ausdehnung sind hinsichtlich der Auswirkungen auf Grundwasserhaushalt, von hoher Erheblichkeit.

Den Auswirkungen hinsichtlich der Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses (Niederschlagswasser) und einer potenziellen Belastung des Vorfluters (Gefahr von Hochwasserereignissen) ist durch geeignete Rückhaltemaßnahmen zu begegnen, wodurch es jedoch zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen oder einer Reduzierung der Gewerbegebietsfläche kommt.

Nach den bisher erfolgten Abstimmungsgesprächen mit der zuständigen SGD Neustadt ist vorgesehen den Großteil des anfallenden Oberflächenwassers auf den östlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen entlang der Bundesstraße B 9 zurückzuhalten. Ein geringer Teil des Oberflächenwassers kann innerhalb des Industriegebietes zurückgehalten werden.

## **3.3 Schutzgut: Klima und Luft**

Der Bereich des Plangebietes zählt zum Klimabezirk des nördlichen Oberrheintieflandes. Im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalen, d.h. einem eher sonnigen und trockenen Klima, ist der Untersuchungsraum eher letzterem zuzuordnen. Mit mittleren jährlichen Lufttemperaturen von 9-10°C gehört der Raum zu den wärmsten Gegenden von Rheinland-Pfalz. Im Juli als wärmstem Monat werden Temperaturmittelwerte von >19°C und während des kältesten Monats, im Januar, Durchschnittswerte nicht unter 0°C gemessen. An wenigstens 240 Tagen des Jahres wird ein Tagesmittel von mindestens 5°C erreicht, womit die Grundvoraussetzung für die Vegetationszeit der Pflanzen erfüllt ist.

Während im Sommerhalbjahr eine Sonnenscheindauer von über acht Stunden pro Tag erreicht wird, kehrt sich dieses Verhältnis im Winterhalbjahr aufgrund der im Rheingraben dann vorhandenen häufigen Kaltluftseen, die Nebel- und Dunstbildung begünstigen, um.<sup>8</sup>

Die Winde kommen vorherrschend aus südwestlichen (32%) und nordöstlichen (14%) Richtungen.

Die klimatische Funktion des Plangebietes ist aufgrund der intensiven Ackerbewirtschaftung stark eingeschränkt.

<sup>8</sup> Deutscher Wetterdienst (Hrsg.), Klimaatlas Rheinland-Pfalz, Bad Kissingen, 1957

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Zuge der Realisierung eines Gewerbegebietes kommt es zu flächenmäßig sehr ausgedehnten Versiegelungen durch Erschließungsanlagen und Gebäude. Neben der dadurch gegenüber der Ausgangssituation noch weiter eingeschränkten Verdunstung sind Aufheizungseffekte zu erwarten, die zu einer lokalen Temperaturerhöhung und zu einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit führen.

Zu potenziellen Emissionen von Schadstoffen (Gasen, Stäuben) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Bewertungen abgegeben werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes nördlich der Ortslage Rülzheim ist in Verbindung mit den vorherrschenden Windrichtungen kaum mit einer erheblichen Beeinträchtigung insbesondere der Wohnnutzung in Rülzheim zu rechnen.

### **Ergebnis**

Durch die Errichtung des Bauvorhabens am geplanten Standort ist dauerhaft mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft durch Aufheizungseffekte und Abnahme von Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Auch aus Gründen der landschaftlichen Einbindung und der innergebietlichen Freiraumgestaltung anzulegende Grünflächen werden diese Effekte nur eingeschränkt minimieren können. Günstig könnten sich gebietsnahe Retentionsbecken zur Pufferung / Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers hinsichtlich der Erhöhung des Verdunstungspotenzials auswirken.

### **3.4 Schutzgut: Orts- /Landschaftsbild**

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft können somit als Kriterien zur Bewertung des Landschaftsbildes herangezogen werden, wobei die Naturnähe für das Empfinden einer Landschaft zusätzlich von großer Bedeutung ist. Die Vielfalt einer Landschaft ist regional sehr unterschiedlich zu bewerten, weshalb keine generellen Merkmale festgelegt werden können. Sie bemisst sich nicht generell an der Anzahl unterschiedlicher Nutzungsstrukturen oder verschiedener Strukturelemente.

Der Begriff der Eigenart kann ebenfalls nicht generell durch Merkmale festgelegt werden; die Eigenart muss deutlich ablesbar sein und bezeichnet das Unverwechselbare und Typische einer Landschaft, die durch das Zusammenspiel natürlicher und kultureller Elemente entsteht. So können nicht nur naturnahe Landschaftsteile, sondern auch vom Menschen genutzte Bereiche – sofern sie sich an natürlichen Voraussetzungen orientieren – Identifikation stiften und Heimatgefühl hervorrufen.

Die Schönheit einer Landschaft erhält ihre Bedeutung aus Sicht des Erlebenden und aus dem wahrgenommenen und empfundenen Gesamteindruck, den eine Landschaft bietet. Die Schönheit ist somit etwas eindeutig Subjektives, das in den jeweiligen Unterschieden nicht angemessen in einem Bewertungsansatz berücksichtigt werden kann.

Das Gebiet liegt im Norden der Gemeinde Rülzheim landschaftlich sehr exponiert. Nach Westen begrenzt die Eisenbahnlinie nach Germersheim, die im nordwestlichsten Teil in Einschnittlage verläuft, das Gebiet

Die Umgebung des eigentlichen Plangebietes ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich, im Süden und Südosten durch angrenzende Gewerbegebiete geprägt. Mit Ausnahme des an der

östlichen Grenze des Gebietes parallel zur L 553 verlaufenden kombinierten Rad- und Wirtschaftsweges entfaltet das Plangebiet keinerlei Bedeutung für das Erholungspotenzial.

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans wird sich der nördliche Ortsrand der Gemeinde Rülzheim, der bereits jetzt im Wesentlichen ausgeprägte und unterschiedlich strukturierte Gewerbeflächen geprägt ist, weiter in nordöstliche Richtung verschieben. Eine landschaftliche Einbindung wird aufgrund der großen Flächenausdehnung des Gebietes und der zu erwartenden großvolumigen Baukörper erschwert.

Da das Plangebiet jedoch wie ausgeführt kaum zur wohnortnahen Erholung geeignet ist und darüber hinaus von der autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße 9 (ca. 250 m Luftlinie östlich) verlärmert wird, ist nicht mit nachhaltigen Beeinträchtigungen des Erholungspotenzials zu rechnen. Es werden keine vorhandenen Wegebeziehungen tangiert bzw. unterbrochen.

Das durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes hervorgerufene Verkehrsaufkommen kann überwiegend über die L 553 und die B 9 überörtlich abgeleitet werden, ohne dass die bewohnte Ortslage nennenswert tangiert wird.

### **Ergebnis**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes an geplanter Stelle in der vorgesehenen Größenordnung erhebliche Veränderungen des agrarisch geprägten Landschaftsbildes hervorgerufen werden. Randliche Begrünungsmaßnahmen und Festsetzungen zur geplanten Höhenentwicklung der Baukörper können weitere negative Auswirkungen auf den bereits durch Gewerbeflächen geprägten nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rülzheim mildern.

## **3.5 Schutzgut: Pflanzen**

Die Fläche des Plangebiets ist ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Ackerrandstreifen mit einer vielfältiger ausgeprägten Begleitflora sind infolge der intensiven Bewirtschaftung nicht vorhanden.

Am nördlichen Ostrand des Plangebietes wurden auf den trockenen Saumbereichen der Einschnittböschungen des Bahnkörpers Individuen reiche Vorkommen der in Rheinland-Pfalz stark gefährdeten und national besonders geschützten Schopfigen Traubenhyazinthe (*Musearl comosum*) festgestellt.<sup>9</sup>

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden die vorhandenen Ackerflächen vollständig entfallen. Ehebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden aus den o. a. Gründen jedoch nicht erwartet. Die randlichen Böschungen zum Bahnkörper befinden sich außerhalb des Plangebietes. Nach der vorliegenden Plankonzeption wird der Abstand zukünftig als Gewerbe- bzw. als Industriegebiet genutzter Flächen durch die Anlage der Erschließungsstraße bzw. eines Gehölzstreifens gegenüber der bisherigen intensiv ackerbaulichen Nutzung vergrößert. Mögliche Beeinträchtigungen, wie sie derzeit z. B. durch Abwehen von Dünger oder Bioziden entstehen können, werden dadurch entfallen.

## **3.6 Schutzgut: Tiere**

Das Plangebiet weist die Zootopstruktur intensiv genutzter Ackerflächen auf.

<sup>9</sup> Vgl. dazu „Fachbeitrag Naturschutz mit FFH – VU und artenschutzrechtlicher Prüfung“ zur Elektrifizierung der Bahnstrecke „Wörth a. Rhein – Germesheim“

Zu Zeiten vorhandener Feldfrucht sind überwiegend Insektenarten wie Springschwänze, Mücken, Dung-, Fenster- und Buckelfliegen, Blattläuse, Blattkäfer, Laufkäfer, Marienkäfer, Florflügler, das große grüne Heupferd sowie Bodenspinnen anzutreffen.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Vorkommen der Charakterarten der Agrarsteppe Grauammer, Wachtel und Feldlerche. Im weiteren Umfeld der Bahntrasse, befinden sich auch Rastplätze von Kiebitz, Goldregenpfeifer und Saatgans.

Die vereinzelt Gehölzbestände an der Bahntrasse (östlich außerhalb des Plangebietes) übernehmen Teilfunktionen, z.B. als Singwarte der Grauammer.

Als Durchzugsraum zur Nahrungssuche hat die Fläche ggf. für Tierarten wie Mäusebussard, Reh und Fuchs Bedeutung.

Auch im Umfeld des zu überplanenden Geländes wird die Fauna vor allem durch die Bewirtschaftungsformen (überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen) beeinträchtigt. Durch die Entfernung von Gehölz- und Heckenbeständen wird einer Reihe bodenständiger Tierarten, vor allem aber Vögeln, der natürliche Lebensraum entzogen. Da den natürlichen Feinden von Schadinsekten (im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung) die Lebensgrundlage entzogen wird, kommt es zu vermehrtem Einsatz von Bioziden, die ihrerseits für weitere Tier- und Pflanzenarten unzutraglich und z. T. für das Aussterben einiger Arten verantwortlich sind.

Der am Ostrand außerhalb des Plangebietes verlaufende Schotterkörper der Bahnlinie stellt einen potenziellen Lebensraum für Mauereidechsen und Heuschrecken dar. Dieser wird durch die beabsichtigte Planung jedoch nicht tangiert.

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu temporären Störungen auch angrenzender Ackerflächen während der Bauphase durch Lärm, Staub und Erschütterungen. Im Bereich des Plangebietes entfällt in Folge von Versiegelung / Überbauung / Nutzungsänderung großflächig (ca. 78.600 qm) Lebensraum für die o. a. Arten der Agrarsteppe. Da jedoch insbesondere die Grauammer nicht sehr reviertreu ist und unmittelbar angrenzend Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen, wird nicht mit einer nachhaltig erheblichen Beeinträchtigung gerechnet.

Die im Zuge der Realisierung des Gewerbegebietes neu entstehenden sekundären Siedlungsbiotope stellen potenziell eine größere Vielfalt an Lebensräumen verglichen mit dem Ausgangszustand bereit, so dass mit einer Veränderung und Erweiterung des Artenspektrums gerechnet werden.

### **Ergebnis**

Detaillierte Erkenntnisse über besonders geschützte Arten im Plangebiet liegen derzeit nicht vor. Es ist anzunehmen, dass Beeinträchtigungen von Säugetieren eher nicht zu erwarten sind. Dauerhafte Beeinträchtigungen der Insekten- und Avifauna durch das geplante Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

## **3.7 Schutzgut: Mensch**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt nördlich an die hier durch Gewerbegebiete geprägte Ortslage Rülzheim an. Der Bereich ist derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Potenzielle Beeinträchtigungen im Plangebiet gehen momentan hauptsächlich von Abwehen von Dünger, Insektiziden und Herbiziden aus.

Das Gebiet entfaltet keine besondere Bedeutung für die wohnortnahe Erholung. Der straßenbegleitende Radweg entlang der L 535 wird lediglich durch eine Zufahrt zum Gewerbegebiet im Bereich des geplanten Kreisels unterbrochen, bleibt ansonsten aber erhalten.

### **Bau-, Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase sind Lärm-, Staub- und Erschütterungsemissionen zu erwarten. Aufgrund des großen Abstands zur Wohnbebauung (ca. 200 m südlich) in der Ortslage Rülzheim sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Der durch das geplante Gewerbegebiet hervorgerufenen Ziel- und Quellverkehr kann weitestgehend über die L 553 an die B 9 und das überregionale Fernstraßennetz abgeführt werden, ohne dass Wohnbebauung wesentlich tangiert wird.

Zur Art und zu den zu erwartenden Emissionen der zukünftigen Betriebe liegen noch keine Erkenntnisse vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass unter Beachtung der relevanten Vorschriften und Normen nicht von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ auszugehen ist.

### **Ergebnis**

Art, Umfang und Schwere der Betroffenheit auf das Schutzgut „Mensch“, die sich aus der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes ergeben, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt als sehr untergeordnet bezeichnet werden. Möglichen sehr geringen Beeinträchtigungen sind die Positivwirkungen der Schaffung zusätzlicher wohnortnaher Arbeitsplätze in Rülzheim und der Region gegenüberzustellen.

### **3.8 Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter**

Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand ausschließlich intensiv landwirtschaftliche Produktionsflächen in Anspruch genommen. Insofern kommt es zu einem dauerhaften Verlust dieser Flächen, der voraussichtlich aufgrund der gesetzlich erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung über die eigentliche Ausweisung des Gewerbegebietes hinausgehen wird.

## **4 DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

### **4.1 Standortentscheidung**

Die Standortentscheidung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Nord II“ wurde bereits durch die Darstellung auf den Planungsebenen des regionalen Raumordnungsplanes und des Flächennutzungsplanes vorbereitet. Der gewählte Standort schließt sich städtebaulich und verkehrstechnisch sinnvoll an bereits vorhandene Gewerbegebiete an. Im Zusammenhang mit hier bereits vorhandenen Betrieben aus der Automobil- Zulieferbranche werden positive Synergieeffekte für den Standort Rülzheim erwartet.

Aufgrund der relativ geringen Empfindlichkeit des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich und der intensiv landwirtschaftlich genutzten und damit relativ artenarmen Biotopstruktur erscheint die Standortwahl folgerichtig. Bei auch in Zukunft anhaltendem Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht die Möglichkeit einer Erweiterung in nördliche bzw. östlich Richtung.

#### **4.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche bereitet die Abgrenzung des Geltungsbereiches vor. Die Abgrenzung orientiert sich im Süden am bereits bestehenden Gewerbegebiet, im Osten an der Landesstraße 535, im Westen an der Bahnlinie Wörth am

Rhein – Germersheim und im Norden an einem in West – Ostrichtung verlaufenden befestigten Wirtschaftsweg.

## **5 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS**

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde der Umweltzustand des Plangebietes und seiner Umgebung voraussichtlich unverändert bleiben. Die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen würde beibehalten werden. Eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes der verschiedenen Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen der in den vorausgegangenen Kapiteln beschriebenen Schutzgüter sind insgesamt als gering bzw. erheblich zu beurteilen. Sie können durch verschiedene Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen weiter abgemildert werden.

Da für die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe grundsätzlich ein Bedarf besteht, ist davon auszugehen, dass eine Gewerbegebietsausweisung ansonsten an anderer Stelle realisiert werden würde.

## **6 EINGRIFFSBILANZIERUNG**

Nachfolgend werden im Rahmen einer flächenmäßigen Gegenüberstellung die verschiedenen Flächen (Biotoptypen im Anhang) des Ausgangszustandes und die im Bebauungsplan vorgesehene Neustrukturierung des Plangebietes gegenübergestellt. Der bilanzierende Vergleich beschränkt sich hierbei auf die flächenmäßigen Veränderungen durch Neuversiegelung, da herausragende andere Wertigkeiten als in erster Linie die Funktionen des Schutzgutes „Boden“ (hier in erster Linie hinsichtlich der landwirtschaftlichen Produktionsfunktion und seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt) kaum betroffen sind bzw. sich diese kaum mathematisch sinnvoll bewerten lassen.

**Eingriffsbereiche vor der Planung**

Bezeichnung	ha	davon versiegelt (ha)	Bemerkung
Ackerflächen	9,82	0	intensiv genutzt
Wirtschaftswege	0,30	0	unbefestigt, mit krautiger Vegetation
Wirtschaftswege, Radweg	0,11	0,11	Asphaltbelag
Straßenverkehrsflächen	0,39	0,39	Asphaltbelag
<b>Gesamt</b>	10,62	<b>0,5</b>	<b>Die Fläche des Plangebietes ist mit Ausnahme der bestehenden Straße(n) und des Wirtschaftsweges im Norden unver-siegelt.</b>

**Eingriffsbereiche nach der Planung**

Bezeichnung	ha	davon versiegelt (ha)	Bemerkung
Industrie- / Gewerbegebiet	8,13	4,9 (6,5)	GRZ = 0,6 (zzgl. mögl. Überschreitung auf 0,8) entspricht einer potenziellen Versiegelung von 6,5 ha
Industrie- / Gewerbegebiet	(1,63)	0	Gärtnerisch anzulegende Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insbesondere private Pflanzstreifen im Norden und Nordwesten, die erstmalig von der Gemeinde angelegt werden (0,47 ha).
öffentliche Verkehrsflächen	2,11	1,86	Asphaltbelag, Straßenflächen und Wirtschaftsweg, (ca. 0,25 ha = Verkehrsbegleitgrün)
Öffentliche Verkehrsflächen	(0,25)	0	Verkehrsbegleitgrün
Öffentliche Grünflächen	0,38	0	Flächen für Oberflächenwasserretention, Erdbecken
<b>Gesamt</b>		8,36 abzüglich 0,5 ha. Bereits versiegelter Flächen= <b>7,86 ha</b>	Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung (s. „Eingriffsbereiche vor der Planung“) ergibt sich durch den Bebauungsplan eine <b><u>potenzielle Nettoneuversiegelung von ca. 7,86 ha.</u></b>

## **7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND AUSGLEICH NEGATIVER AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT**

### **7.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich naturgemäß primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. Verzicht von Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung erreichen. Großräumig wird dieses Vermeidungsgebot vor allem auf Ebene des Flächennutzungsplanes abgehandelt, in dem die Bauflächen im Gemeindegebiet ausgewählt werden und an den der Bebauungsplan gebunden ist. Durch eine geeignete Standortwahl auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können Eingriffe vermieden und die Bebauung in für Natur und Landschaft verträglichere Bereiche gelenkt werden. So wurde bei der Auswahl des Standortes auf die Inanspruchnahme ökologisch höherwertiger Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet verzichtet.

### **7.2 Verminderungsmaßnahmen**

Zur kleinräumigen Verminderung von Umweltbelastungen bei der Umsetzung der Planung werden folgende Maßnahmen in den Textlichen Festsetzungen verankert:

- Festsetzung von Baugrenzen zur Steuerung der Überbaubarkeit

Durch die Festsetzung von Baufenstern wird eine Überbauung des Gebietes unter Berücksichtigung der Topografie ermöglicht. Die für eine naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung erforderlichen Flächen am Tiefpunkt des Geländes bleiben verfügbar.

- Festsetzungen zum Schutz des Bodens

Der Bebauungsplan schränkt durch die GRZ mit der Festsetzung auf 0,6 die potenzielle Versiegelung / Befestigung von Bodenflächen ein. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf bis zu 0,8 wird zwar nicht ausgeschlossen, jedoch ist davon auszugehen, dass hiervon nicht flächendeckend Gebrauch gemacht wird.

- Festsetzungen zur Pflanzenauswahl (Arten, Qualitäten)

Dem Bebauungsplan beigegebene Pflanzenempfehlungslisten unterstützen eine landschafts- und standortgerechte Pflanzenauswahl.

- Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen

Mit der Festsetzung, dass je 500 qm privater Grundstücksfläche mind. Ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist, wird das Grünvolumen gegenüber dem Ausgangszustand „Acker“ wesentlich gesteigert. Ein Teil der nachteiligen Auswirkungen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes durch Erhöhung der Lufttemperatur (Aufheizungseffekte durch Versiegelung) und der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch großvolumige Baukörper kann damit mittel- bis langfristig kompensiert werden.

Die Festsetzung, dass mind. 20% der privaten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen sind, sichert eine Mindestdurchgrünung der ausgedehnten Industrie- und Gewerbegebietsflächen, wodurch innergebietliche Lebensräume / Korridore für die Pflanzen- und Tierwelt des Siedlungsraumes geschaffen werden.

- Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen

Die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 15 m im Industrie- und 12 m im Gewerbegebiet gewährleistet, dass in Verbindung mit der Festsetzung zum Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen mittel- bis langfristig eine landschaftliche Integration des Gebiets unterstützt wird.

- Festsetzungen zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers

Die an der vorhandenen Topografie orientierte naturnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers, die eine Versickerung / Verdunstung / Retention in naturnahen Mulden vorsieht, dient zur Vermeidung von Abflussverschärfungen im nachfolgenden Vorfluter.

### **7.3 Interne Ausgleichsmaßnahmen**

Neben externen Ausgleichsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan vor, unmittelbar um das geplante Gewerbegebiet z. T. durch Gehölzstreifen oder die Ergänzung der Baumreihe entlang der Landesstraße eine landschaftliche Integration zu unterstützen. Dabei werden diese Maßnahmen durch die Ortsgemeinde im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellt und dauerhaft gesichert. Die Größenordnung dieser Pflanzstreifen v.a. im Norden und Nordwesten der Fläche beträgt ca. 0,47 ha. Das mögliche Vollzugsdefizit bei der Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen wird somit weitgehend ausgeschlossen.

Da die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zur Sammlung, Pufferung und Versickerung von Oberflächenwasser mit Landschaftsrasen eingesät und überwiegend intensiv unterhalten werden müssen, werden diese nicht zum Ausgleich herangezogen.

### **7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Die in der Bilanzierung ermittelte, durch den Bebauungsplan ermöglichte potenzielle Neuversiegelung beläuft sich auf ca. 7,86 ha<sup>10</sup>. Ein funktionaler Ausgleich im Sinne von Entsiegelungen ist nicht möglich. Daher werden nachfolgend externe Ausgleichsflächen benannt, auf denen die Gemeinde Rülzheim im Sinne der Anlage eines Ökokontos im Vorgriff auf erforderliche Ausgleichserfordernisse verschiedene aufwertende Maßnahmen durchgeführt hat. Im Wesentlichen handelt es sich um die Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in standortgerechten Laubmischwald (im Anschluss an bestehende Waldflächen), Die Anlage von Streuobstbeständen oder linienhaften Strukturen wie Reihen von Obstgehölzen und Benjeshecken sowie die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland.

Mit der Aufgabe der intensiv ackerbaulichen Nutzung sind Verbesserungen hinsichtlich der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes verbunden (Verzicht auf Düngung und Biozideinsatz). Darüber hinaus werden klimatisch wirksame Waldflächen vergrößert (Landschaftsbild, Erholungsfunktion, Klimapotenzial). Die Umwandlung von Ackerflächen in Obstwiesen bzw. die Anlage von Heckenstrukturen trägt zur Entwicklung und Gliederung eines vielfältigeren Landschaftsbildes bei

Die für den externen Ausgleich herangezogenen Flächen befinden sich sämtlich innerhalb der Gemarkung der Gemeinde Rülzheim. Sie liegen in max. 2,5 km Luftlinienentfernung zum Plangebiet. Der naturräumliche Zusammenhang ist damit vorhanden. Die Summe der externen Ausgleichsflächen beläuft sich auf insgesamt ca. 7,42 ha und entspricht damit in Verbindung mit den durch die Gemeinde hergestellten privaten Pflanzstreifen (0,47 ha) nahezu der Fläche der potenziellen Neuversiegelung.

Es handelt sich um nachfolgend aufgeführte Flächen:

1. „Wolfsstöcke“, westlich Rülzheim, Fl.St.Nr.: 4105, Größe: anrechenbare Fläche: 7.500 qm (0,75 ha)

Ausgleichsmaßnahme: Anlage eines Wildackers und Mischwaldaufforstung auf Ackerflächen



**Bild 5:** Ausgleichsfläche „Wolfsstöcke“ westlich Rülzheim (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

2. „Am Dieterskirchel“ (südl. Rülzheim), Fl.St.Nr.: 6125, Größe: 14.934 qm (1,5 ha)

Ausgleichsmaßnahme: Aufforstung von standortgerechtem Mischwald auf Ackerflächen



**Bild 6:** Ausgleichsfläche „Am Dieterskirchel“ südlich Rülzheim (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

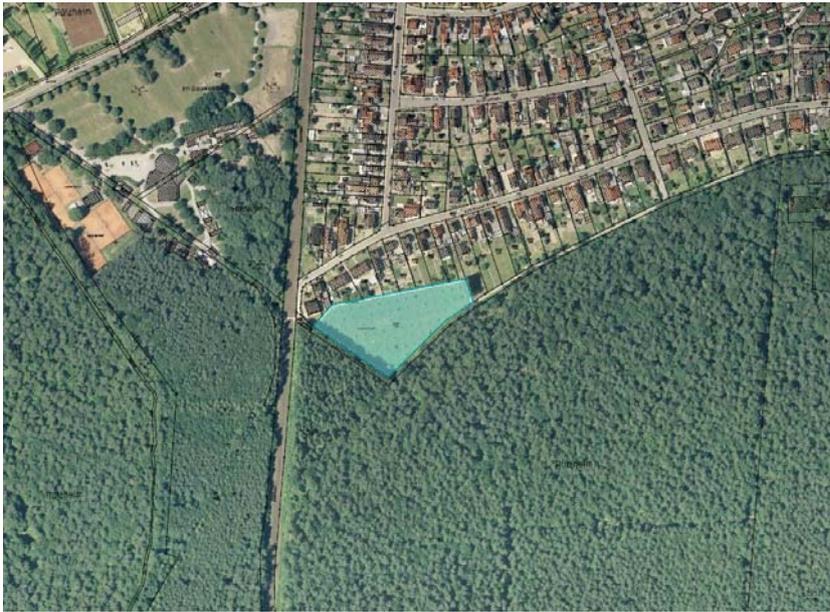
<sup>10</sup> Bei diesem Wert wird von einem „worst case“ Szenario ausgegangen und unterstellt, dass trotz Festsetzung der Grundflächenzahl im Industrie- und Gewerbegebiet auf 0,6 diese bis zu einem Wert von 0,8 überschritten wird, da diese Möglichkeit gem. BauNVO § 19. Abs. 4 nicht ausgeschlossen wird.

3. „Schlittweg“ (nördlich Rülzheim), Fl.St.Nr.: 3472, Größe: 3.136 qm (0,31 ha)  
Ausgleichsmaßnahme: Anlage eines Obstgehölzstreifens auf ehem. Ackerflächen



**Bild 7:** Ausgleichsfläche „Schlittweg“ nördlich Rülzheim (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

4. Anlage einer Streuobstwiese, südlich der Karl Maupai Str. Fl.St.Nr. 6052/133, Größe 7.613 qm (0,76 ha)



**Bild 9:** Ausgleichsfläche „Karl Maupai Str.“ südlich Rülzheim

(Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

5. Anlage einer Streuobstwiese, „Untere Schleich“, östlich Rülzheim, Fl.St.Nr.: 7047 u. 7048  
Größe: 11.000 qm (1,10 ha)



**Bild 10:** Ausgleichsfläche „Untere Schleich“ östlich Rülzheim (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

6. Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland „Bereich Straußenfarm“, westlich Rülzheim, Fl.St.Nr. 4086 bis 4102/1, Größe: 30.000 qm (3,00 ha)



**Bild 11:** Ausgleichsfläche „Straußenfarm“ westlich Rülzheim (Bildquelle: Landschaftsinformationssystem RLP)

## 8 MONITORING

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können.

Bei der Ermittlung von erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen wird auf die Informationspflicht der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB verwiesen.

## 9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Umweltbericht dient der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Inhalt und das Ziel des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ liegen im Wesentlichen in der Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe u.a. aus der Automobilzulieferbranche.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachstehend zusammenfassend beschrieben:

### Schutzgut: Boden

Es handelt sich im Plangebiet um überwiegend sandig - lehmige Ackerflächen. Über Beeinträchtigungen des Bodens aus Ablagerungen etwaiger Vornutzungen liegen keine Erkenntnisse vor. Durch das Planvorhaben werden voraussichtlich ca. 78.600 m<sup>2</sup> Bodenfläche durch Erschließungsstraßen, Gewerbegebietsflächen und Gewerbebauten überbaut und damit versiegelt.

Dieser Eingriff kann an anderer Stelle nicht durch gleichgroße Entsiegelungen ausgeglichen werden. Stattdessen werden im Gemeindegebiet von Rülzheim so genannte Ausgleichsflächen, auf denen bereits Maßnahmen zur Aufwertung der ökologischen Wertigkeit durchgeführt wurden, dem Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, zugeordnet. Die Ausgleichsflächen haben zusammen einen Umfang, der durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelung entspricht.

### Schutzgut: Wasser

Offene Gewässer werden von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind durch die hohe Flächenversiegelung von ca. 78.600 m<sup>2</sup> zu erwarten. Das Konzept zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sieht eine größtmögliche Rückhaltung und Versickerung im Gebiet vor. Ein Überlauf mit Abschlag an den Klingbach erfolgt über Rohrleitungen. Das Entwässerungskonzept wird mit den zuständigen Behörden und Verwaltungen im Detail derzeit abgestimmt.

Eine Gefährdung für das Grundwasser durch das geplante Gewerbegebiet kann bei ordnungsgemäßem Betrieb weitestgehend ausgeschlossen werden.

### Schutzgut: Klima und Luft

Durch die hohe zusätzliche Versiegelung kommt es zu lokalen Aufheizungseffekten und einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit. Diese nachteiligen Auswirkungen können voraussichtlich durch Anpflanzungen von Bäumen innerhalb des Plangebietes und durch die Anlage von Wasserrückhaltebecken zum Teil ausgeglichen werden.

Schädliche Immissionen von Schadstoffen (Gase, Stäube) auf die Wohnnutzung in der Ortslage Rülzheim sind aufgrund der Entfernung von mind. ca. 200 m und der vorherrschenden Windrichtungen nicht zu erwarten. Darüber hinaus gelten für die Betriebe einschlägige gesetzliche Vorgaben.

### **Schutzgut: Stadt/Landschaftsbild**

Das geplante Gewerbegebiet wird aufgrund seiner exponierten Lage und seiner großen Ausdehnung den nördlichen Ortsrand von Rülzheim weiter in Richtung „Gewerbegebiet“ verändern. Durch eine Randbepflanzung kann die landschaftliche Einbindung unterstützt werden, wenngleich die in der Regel großvolumigen Gewerbebauten zukünftig deutlich in Erscheinung treten werden.

### **Schutzgut: Tiere und Pflanzen**

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das Plangebiet eine besondere Bedeutung für besonders geschützte Pflanzen oder Tiere hat.

### **Schutzgut: Mensch**

Art, Umfang und Schwere der Betroffenheiten, die sich aus dem geplanten Gewerbegebiet ergeben, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt als untergeordnet bezeichnet werden. Möglichen geringen Beeinträchtigungen sind die Positivwirkungen der Sicherung und Neuschaffung wohnortnaher Arbeitsplätze gegenüberzustellen.

Die Verkehrsbelastung, die durch das geplante Gewerbegebiet hervorgerufen wird, kann weit überwiegend über die L 553 und die B 9 abgeführt werden, so dass die bewohnte Ortslage nicht beeinträchtigt wird.

### **Schutzgut: Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden Kulturgüter von der Planung nicht betroffen. Das durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes entfallende Ackerland kann allerdings kaum an andere Stelle ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es durch die Planung zu einzelnen Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter mit geringer bis hoher Eingriffserheblichkeit kommen kann. Die Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt teilweise vermeiden bzw. ausgleichen. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan vorzusehen.