

Ortsgemeinde Göllheim



BEBAUUNGSPLAN „IM HASENBÜHL – ERWEITERUNG I“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -
- UMWELTBERICHT -

Projekt 1086/ Stand: Juni 2025

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)	7
1.2	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	7
1.2.1	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)	7
1.2.2	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	7
1.2.3	Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO).....	7
1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	8
1.3.1	Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)	8
1.3.2	Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)	8
1.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)	8
1.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	8
1.5.1	Bauverbotszone K 80	8
1.6	Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)	8
1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20) und	8
1.7.1	Wasserdurchlässige Beläge:	8
1.8	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)	9
1.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	9
1.9.1	Pflanzenauswahl.....	9
1.9.2	Privater Pflanzstreifen- PPS1:.....	9
1.9.3	Privater Pflanzstreifen- PPS2:.....	9
1.9.4	Anpflanzen von Bäumen:	10
1.9.5	Dachbegrünung:	10
1.10	Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135 a-c BauGB)..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2	Pflanzempfehlungslisten	12
3	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)	14
3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO	14
3.1.1	Dachformen	14
3.1.2	Photovoltaik- und Solaranlagen	14
3.1.3	Fassadengestaltung	14

3.1.4 Werbeanlagen	14
3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
3.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)	15
Hinweise	16

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 mit Umweltbericht.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

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

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)**

Vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist.

- **Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**

Vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 393).

- **Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG)**

Windenergieflächenbedarfsgesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738).

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

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475).

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

Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**

Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), mehrfach geändert sowie § 32a neu eingefügt und Anlage 2 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 707).

- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), mehrfach geändert, §§ 5, 27 und 51 neu gefasst, §§ 5a und 55 neu eingefügt, § 25 und 44 aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763).

- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**

Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 728).

- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**

Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)

- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**

Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB **nicht zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.
- Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil bis max. 100 m² pro Betrieb, Produkte verkaufen welche nicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten (unselbständige Verkaufsstätten im Sinne des Handwerkerprivilegs).
- Öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Folgende Betriebe und Anlagen, die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, sind auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.2.2 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl (BMZ) wird im gesamten Plangebiet auf 8,0 festgesetzt.

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

Unterer Bezugspunkt:

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Bezugspunkt, der die Höhe ü. NHN des natürlichen Geländes an dieser Stelle angibt. Der Bezugspunkt liegt bei 224,81 m über NHN.

Gebäudehöhen $GH_{\max}$:

Die max. Gebäudehöhe wird innerhalb der Gewerbeflächen auf 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt demnach 234,81 NHN.

Die Gebäudehöhe wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen. Bei Flachdächern ist dies die Attika. Technische Aufbauten dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 2 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**1.3.1 Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt:

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen ergeben sich aus der Planzeichnung.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der LBauO bleiben hiervon unberührt.

1.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**1.5.1 Bauverbotszone K 80**

Entlang der Kreisstraße K 80 sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gem. den Bestimmungen nach § 22 LStrG (Bauverbotszone) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.6 Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20) und**1.7.1 Wasserdurchlässige Beläge:**

Nicht überdachte Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze sind mit Ausnahme der Zufahrten und Rangierflächen – soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen – ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Drain- oder Rasenpflaster, Schotterrasen oder offenporigem Wabenfugenpflaster und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen. Zufahrten zu Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche (TG) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

1.8 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Ersatzweise können auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder Gebäuden in unmittelbarer räumlichen Umgebung Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätze für Kraftfahrzeuge pro Grundstück ist über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren (Solarmindestfläche).

1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.9.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

1.9.2 Privater Pflanzstreifen- PPS1:

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PPS1 gekennzeichneten Fläche sind die, vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit PPS1 gekennzeichneten Pflanzstreifens ist auf dem Grundstück ein insgesamt mindestens zweireihiger Feldgehölzstreifen aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleichartiger Weise zu ersetzen. Vorhandenen Gehölze sind bei der festgesetzten Pflanzverpflichtung zu berücksichtigen, zu integrieren und anzurechnen.

Die für die Neupflanzungen zu verwendenden Straucharten sind zu gleichen Anteilen aus Liste 1 der Pflanzempfehlungsliste auszuwählen. Ausfallende Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichartige Gehölze zu ersetzen, um die Funktion und Gestalt des Gehölzstreifens sicherzustellen.

1.9.3 Privater Pflanzstreifen- PPS2:

Innerhalb der in der Planzeichnung mit PPS2 gekennzeichneten Fläche ist ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,0 m und maximal 2,0 m herzustellen. Der Wall ist flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

1.9.4 Anpflanzen von Bäumen:

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind vorzugsweise als Hochstämme der trockenheitsresistenten Sommer- (Tilia platyphyllos) oder Silberlinde (Tilia tomentosa) oder vergleichbar in der Pflanzqualität U 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung zulässig.

1.9.5 Dachbegrünung:

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn sich die zu begrünende Fläche an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und mit an den Standort angepassten Sedum- oder Moos-Sedum-Mischungen zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

Dachflächen bei untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Trafogebäude, etc.) sind extensiv zu begrünen.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

2.1 Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kerzenheim (Flur 0, 1361)

Die zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und außerhalb des Gemeindegebiets der planaufstellenden Gemeinde durchgeführt.

Die Maßnahme umfasst die ökologische Aufwertung einer bisher artenarmen Fettwiese zu einer mäßig artenreichen Fettwiese auf einer Fläche von insgesamt 5.547 m². Entwicklungsziel ist der Biotoptyp EA1 – mäßig artenreiche Fettwiese. Die Fläche dient dem vollständigen Ausgleich des im Umweltbericht ermittelten Kompensationsdefizits sowie multifunktional der Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden.

Die Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche ergeben sich aus dem Umweltbericht. Die Maßnahme ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts herzustellen und dauerhaft zu erhalten.



3 Pflanzempfehlungslisten

Bäume 1 Ordnung:

Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Traubeneiche	Quercus petraea
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm wurzelnackt

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Burgenahorn	Acer monspessulanum
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Qualitäts- und Größenmerkmale: 3 x verpflanzt, StU 10-12 cm wurzelnackt

Sträucher:

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Alpenjohannisbeere	Ribes alpinum
Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Strauchhasel	Corylus avellana
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffel. Weißdorn	Crataegus monogyna
Gew. Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hundrose	Rosa canina

Qualitäts- und Größenmerkmale: 2 x verpflanzt, 3-5 Triebe, wurzelnackt

Artenauswahlliste Dachbegrünung (extensive Dachbegrünung):

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf

<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

4.1.1 Dachformen

Innerhalb des Baugebietes sind bei den Hauptgebäuden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 20° sowie Satteldächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.

Bei untergeordneten Dachteilen (z.B. Vordächer), Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Neigung von 0° bis 20° zulässig.

4.1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Auf Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen.

4.1.3 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holz- und Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- und Alu-Bleche. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Die Verwendung greller Farben oder Verkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende, fluoreszierende Materialien.

Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Industriegebietes sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung etc..

4.1.4 Werbeanlagen

Innerhalb des Gewerbegebiets gelten für Werbeanlagen folgende Bestimmungen:

- Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes sind nicht zulässig.
- Untersagt sind Werbeanlagen mit einer störenden Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.)
- Je Baugrundstück ist zudem ein freistehendes Werbepylon des im Gebiet ansässigen Betriebs zulässig. Das Werbepylon darf eine Höhe von max. 10,00 m, gemessen vom festgelegten unteren Bezugspunkt (Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Werbepylone) nicht überschreiten.
- Einzelne, freistehende Werbeanlagen (Werbepylonen) dürfen eine maximale Größe von 15 m² aufweisen.
- Digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtenden Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.

- Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2,0 m sind auch außerhalb der Baufenster mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90) auf den Baugrundstücken zulässig. Eine Errichtung von Werbeanlagen und wegweisenden Beschilderungen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist grundsätzlich unzulässig.

4.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstell- oder Parkflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb der Grundstücksfläche unzulässig.

Hierbei sind im gesamten Plangebiet die befestigten Oberflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken (z.B. Zufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) – soweit vom Betriebsablauf möglich – mit wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenmaterialien auszubauen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotter oder gleichwertiger Aufbau).

Betonierte und bituminöse Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Gebäude- und Grundstückszufahrten als auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr zugänglich sind. Ausnahme sind ebenfalls stark befahrene Stellplätze und Parkflächen.

4.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.

Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Stabgitterkonstruktionen o.ä. sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

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.

Baugrund

Es werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Die einschlägigen Regelwerke, wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 4124, sind zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen

Archäologische Funde

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1,978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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.

2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz weist darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.

Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18915 wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 LBodSchG vom 25.07.2005 (Gesetz- und Verordnungsblatt Rheinland Pfalz (GVBl. V. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das

Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Göllheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Kampfmittelräumdienst

Das Vorhandensein von Weltkriegsmunition kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunitionen zu entschärfen, zu sprengen und dann auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemein.....	4
1.1	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Planungsrechtliche Situation	5
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	5
2.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	5
2.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
2.1.3	Rechtskräftige und angrenzende Bebauungspläne.....	8
2.1.4	Verfahren.....	9
3	Beschreibung der Planung und Rahmenbedingungen	9
3.1	Nutzungen im Plangebiet und Umgebung	9
3.2	Städtebauliches Konzept	11
3.3	Starkregenereignisse	12
3.4	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise	17
4.4	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.....	17
4.5	Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	17
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 17	
4.7	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	17
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
4.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4.9.1	Dachformen und Dachneigungen.....	21
4.9.2	Photovoltaik- und Solaranlagen	21
4.9.3	Fassadengestaltung	21
4.9.4	Werbeanlagen	21
4.9.5	Gestaltung der unbebauten Flächen.....	22
4.9.6	Einfriedungen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)	4
Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Göllheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	6
Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets in der 3. Teilfortschreibung des wirksamen FNP der VG Göllheim (Stand: 2013)	7
Abbildung 5: Darstellung des Plangebiets in der 3. Gesamtfortschreibung des FNP der VG Göllheim (Stand: 2017)	7
Abbildung 6: Vorentwurf Bebauungsplan „Am Schulacker“ (Stand: Frühzeitige Offenlage, 2022)	8
Abbildung 7: Nutzungen.....	10
Abbildung 8: Bestandsaufnahme Plangebiet (2024 und 2020)	10
Abbildung 9: Blick auf den westlichen Geltungsbereich sowie die angrenzende Wiesenfläche (2020)	11
Abbildung 10: Vorentwurf Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung I“	12
Abbildung 11: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 7)	13
Abbildung 12: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 7)	14

1 Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ befindet sich in der Ortsgemeinde Göllheim, in der gleichnamigen Verbandsgemeinde. Auf der Fläche von ca. 0,6 ha (5.950 m²) soll ein Gewerbegebiet entstehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ umfasst die Flächen mit den Flurstücksnummern 2371/1 und 2371/4.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)¹



Abbildung 2: Lage des Plangebietes innerhalb der Bebauungsstruktur (ohne Maßstab)²

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

¹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.03.2025

² Ebd.

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Ortsgemeinde Göllheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Ziel der Planung ist die städtebauliche Steuerung der beabsichtigten Erweiterung sowie die Stärkung eines bestehenden Betriebsgeländes. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Göllheim, unmittelbar südlich der K80, und umfasst eine Fläche von insgesamt 5.947 m². Der räumliche Geltungsbereich schließt die Grundstückspartellen mit den Plannummern 2371/1 und 2371/4 vollständig ein.

Die Dieter Weigel GmbH, ein mittelständisches Transportunternehmen mit Spezialisierung auf den Transport von Schüttgütern, Kies, Schotter und weiteren Baustoffen, beabsichtigt die Erweiterung der bestehenden Betriebseinrichtungen. Die befristete Genehmigung für die temporäre Nutzung der Fläche als Stellplatz für LKWs wurde durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis mit Bescheid vom 04.10.2019 erteilt und zuletzt mit Bescheid vom 09.02.2023 bis zum 31.12.2026 verlängert. Durch die nun beabsichtigte bauleitplanerische Steuerung soll eine dauerhafte planungsrechtliche Grundlage für die gewerbliche Nutzung des Areals geschaffen werden. Zudem soll die Überplanung im städtebaulichen Rahmen in Anlehnung an das im Norden geplante Gewerbegebiet sowie die umliegenden Nutzungen auch für künftige Entwicklungen Raum schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht besteht die Notwendigkeit, die Erweiterung des Betriebsgeländes planungsrechtlich zu sichern, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die Festsetzung als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ermöglicht die langfristige Nutzung und verhindert eine unregelmäßige Inanspruchnahme der Fläche. Die Planung verfolgt das Ziel, die Funktionsfähigkeit des Unternehmensstandorts unter Beachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen langfristig zu stärken.

Zusammenfassend besteht das Planerfordernis in der Schaffung eines rechtssicheren Rahmens für die dauerhafte gewerbliche Nutzung der Fläche. Der Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ trägt somit zur planvollen Steuerung der baulichen Entwicklung bei und schafft die Grundlage für eine geordnete Erweiterung des bestehenden Transportunternehmens.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018, welches hier als „sonstige Freifläche“ gekennzeichnet ist. Der östlich angrenzende Bereich ist als Siedlungsfläche für Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Nordosten befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Es bestehen keine Zielkonflikte.



Abbildung 3: Ausschnitt der Ortsgemeinde Göllheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

2.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Göllheim stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar. Die nördliche und südliche Umgebung des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die im Süden befindliche B47 ist im Flächennutzungsplan durch eine flächenhafte Begrünung eingegrünt. Im Westen des Plangebiets befinden sich ebenfalls zwei grüne Inseln, welche als flächenhafte Begrünung ausgewiesen sind.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Göllheim soll demnächst durch die 3. Gesamtfortschreibung fortgeschrieben werden und befindet sich zur Zeit in der Vorbereitung. Die geplante Entwicklung der markierten Fläche als Gewerbegebiet kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet werden, insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Fortschreibung des FNP, die sich derzeit im Verfahren befindet. In der bestehenden Darstellung ist das Gebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ gekennzeichnet, jedoch erfolgt in der Fortschreibung eine Anpassung gemäß den faktischen Gegebenheiten, die die gewerbliche Nutzung vorsieht. Dies entspricht der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsstrategie, die eine Arrondierung der bereits bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen im Nordosten vorsieht und den Bestand aufgreift.

Die Fläche liegt in direkter Nähe zur Verkehrsinfrastruktur und bietet somit eine günstige Erschließung für gewerbliche Nutzungen. Zudem stellt die geplante Anpassung eine sinnvolle Ergänzung zu den bereits gewerblich genutzten Flächen dar und unterstützt eine geordnete Siedlungsentwicklung ohne großflächigen Neuverbrauch von Außenbereichsflächen. Die Fortschreibung des FNP unterstreicht die langfristige Entwicklungsperspektive der Fläche als Gewerbebestandort, was die planerische Legitimation für die Überplanung mit einem Bebauungsplan erheblich stärkt.

Da die Fläche im Bestand bereits gewerblich genutzt wird – insbesondere als Stellplatzfläche für LKWs des ansässigen Transportunternehmens – stellt der Bebauungsplan keine völlig neue Nutzungszuweisung dar, sondern vielmehr eine planungsrechtliche Sicherung und geordnete Entwicklung der bestehenden gewerblichen Nutzung. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat bereits eine befristete Genehmigung für die gewerbliche Nutzung der Fläche erteilt, zuletzt verlängert bis zum 31.12.2026. Dies zeigt, dass die Nutzung grundsätzlich als standortverträglich eingestuft wurde, jedoch bisher nicht bauplanungsrechtlich gesichert ist.

Nach der Beschlussfassung durch die Ortsgemeinde Göllheim bedarf der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die Kreisverwaltung Donnersbergkreis, da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der nicht aus einem noch nicht übereinstimmenden FNP entwickelt wurde.

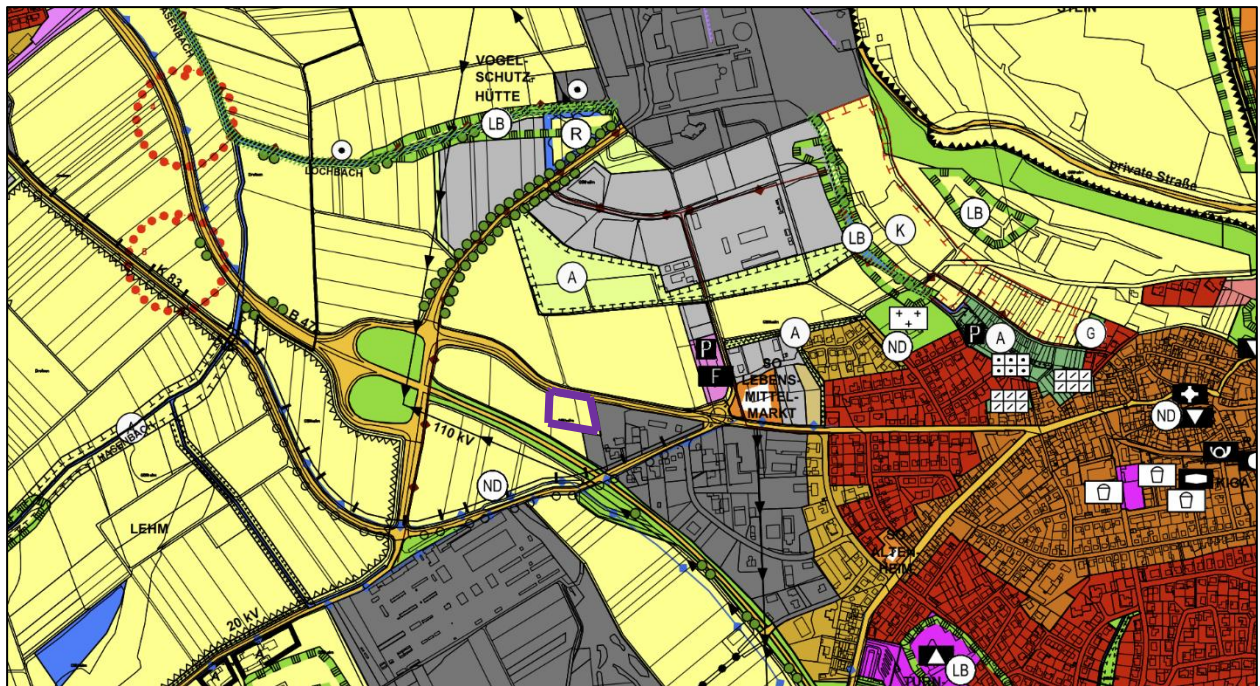


Abbildung 4: Darstellung des Plangebiets in der 3. Teilfortschreibung des wirksamen FNP der VG Göllheim (Stand: 2013)

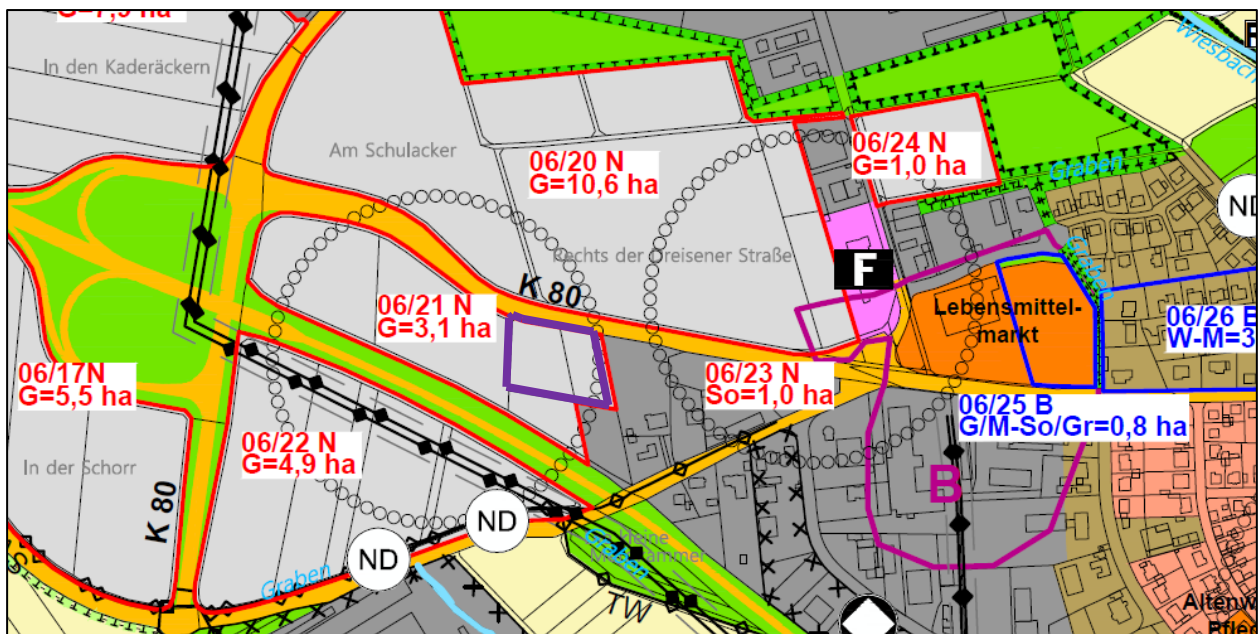


Abbildung 5: Darstellung des Plangebiets in der 3. Gesamtfortschreibung des FNP der VG Göllheim (Stand: 2017)

2.1.3 Rechtskräftige und angrenzende Bebauungspläne

Derzeit gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für den vorliegenden Geltungsbereich.

Östlich direkt angrenzend befindet sich der **rechtskräftige Bebauungsplan „Am Hasenbühl“**, welcher für den angrenzenden Bereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festsetzt. Zudem wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine maximal zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Für die nördlich der Kreisstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich derzeit **der Bebauungsplan „Im Schulacker“** in Aufstellung. Dieser sieht ebenfalls die Festsetzung einer Gewerbefläche vor. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell im Verfahren und hat die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 23.12.2022 bis 13.02.2023 durchlaufen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für potenzielle Betriebserweiterungen sowie die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zudem werden folgende planungsrechtliche Vorgaben getroffen:

- Maximale Gebäudehöhe: 10 m
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Aktuell wird unter anderem eine alternative Erschließung des Gebiets geprüft. Eine Kreiselplanung ist nach derzeitigem Stand (Juni 2025) nicht mehr angedacht. Eine weitere Entwicklung der südlich des geplanten Kreisels gelegenen Flächen, die westlich an das Plangebiet angrenzen, ist in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

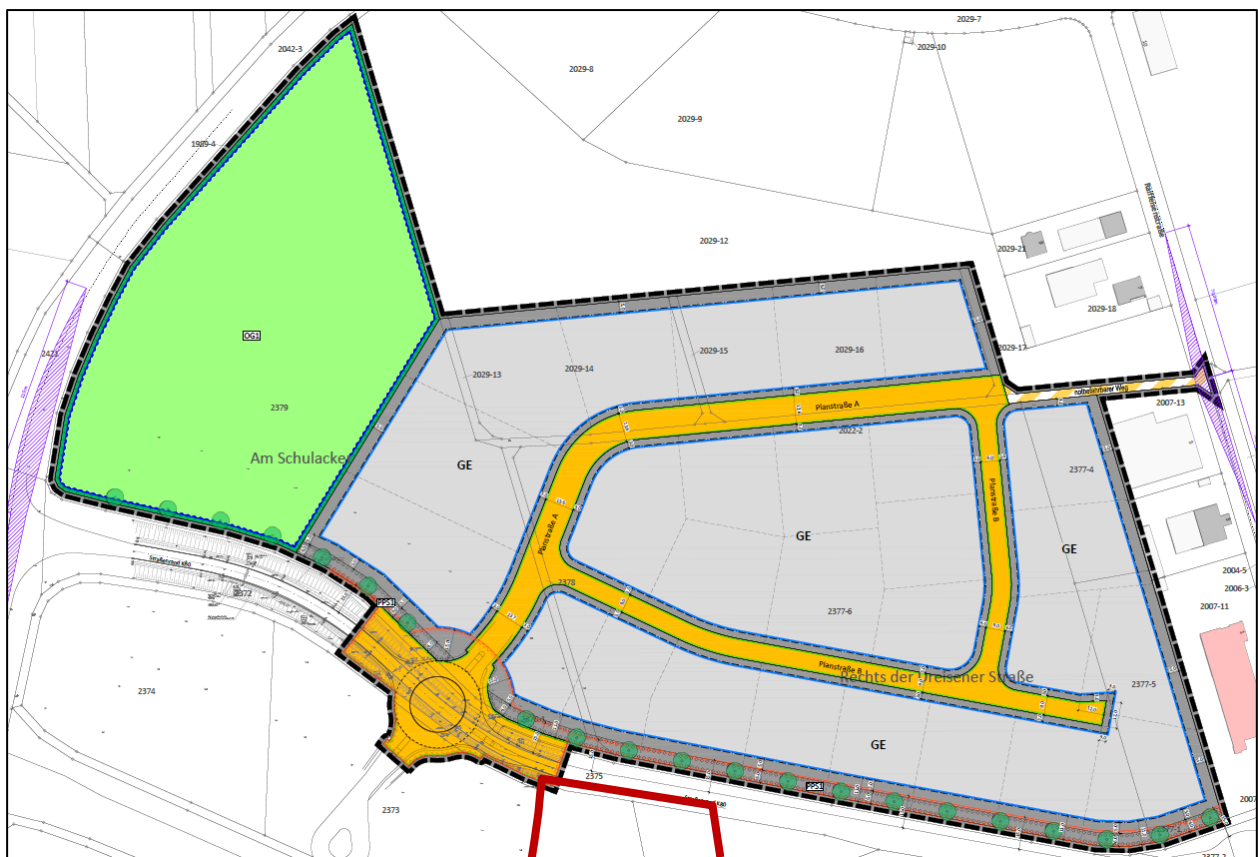


Abbildung 6: Vorentwurf Bebauungsplan „Am Schulacker“ (Stand: Frühzeitige Offenlage, 2022)

2.1.4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Sicherung der gewerblichen Nutzung geschaffen.

Die Durchführung des Regelverfahrens ist erforderlich, da die Planung der Neuinanspruchnahme bislang unbebauter Flächen dient und die mit der Planung verbundenen städtebaulichen, umweltbezogenen und fachrechtlichen Belange einer umfassenden Ermittlung und Abwägung bedürfen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dargelegt. Im Rahmen des Verfahrens sind darüber hinaus die für die Planung relevanten öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB zu ermitteln und gegeneinander sowie untereinander gerecht abzuwägen. Dies betrifft insbesondere die Belange des Wohnbedarfs der Bevölkerung, der geordneten städtebaulichen Entwicklung, des Umweltschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Erschließung sowie der Einbindung des Plangebiets in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Das Bebauungsplanverfahren umfasst regelmäßig folgende Verfahrensschritte:

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB,
2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB,
3. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB,
4. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen,
5. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt, in der dargelegt wird, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

3 Beschreibung der Planung und Rahmenbedingungen

3.1 Nutzungen im Plangebiet und Umgebung

Das ca. 0,59 ha große Plangebiet wird derzeit nahezu vollständig als Stellplatz für LKWs genutzt. Die Flächen im Norden, Süden und Westen des Plangebiets sind landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zusätzlich befinden sich im Westen zwei Grüninseln, welche durch die „B47“ getrennt werden. Direkt im Norden angrenzend befindet sich die „K80“. Die Bundes- und Kreisstraße werden im Westen des Plangebiets durch die „Dyckerhoffstraße“ verbunden.

Östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Am Hasenbühl“ an, in dem sich die Betriebe „Dieter Weigel GmbH – Baustoffe & Silotransporte“ sowie die „Scherer & Kohl GmbH“ befinden. Westlich grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 7: Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als lager- und Stellplatzfläche durch den angrenzenden Betrieb „Dieter Weigel GmbH – Baustoffe & Silotransporte“ genutzt. Die Fläche stellt sich im Bestand als eine durch einen 1 m hohen Erdwall abgegrenzte Parkplatzfläche dar. Die Fläche ist planiert, verdichtet und flächig mit Schotter angeschüttet. Gemäß Luftbildauswertung wurde die Fläche vor dem Jahr 2019 als Wiesenfläche genutzt.



Abbildung 8: Bestandsaufnahme Plangebiet (2024 und 2020)

Im Süden grenzt eine Wiesenfläche an, welche im Zuge einer Biotopkartierung im Jahr 2022 als gesetzlich geschützte Salbei-Glatthaferwiese eingestuft wurde. Weiter südlich liegt zudem ein Pflegeweg. Dieser dient der Pflege und Unterhaltung der angrenzenden Gehölzfläche sowie der Entwässerungskanäle der Bundesstraße.



Abbildung 9: Blick auf den westlichen Geltungsbereich sowie die angrenzende Wiesenfläche (2020)

3.2 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ dient der langfristigen Sicherung und geordneten Entwicklung der gewerblichen Nutzung auf den Parzellen 2371-1 sowie 2371-4, die bereits heute als Stellplatzfläche für LKWs eines ansässigen Transportunternehmens genutzt werden. Diese Nutzung erfolgt derzeit auf Basis einer befristeten Genehmigung, die bis zum 31.12.2026 verlängert wurde. Um eine dauerhafte betriebliche Nutzung sicherzustellen und städtebaulich geordnet zu lenken, wird die Fläche im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den bestehenden gewerblichen Strukturen im direkten Umfeld sowie an den rechtskräftigen und sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Umgebung. Im Nordosten befinden sich bereits Gewerbeflächen, deren bauliche Entwicklung maßgeblich als Orientierung für die städtebauliche Einbindung des Plangebiets dient. Durch die gewerblich geprägte Umgebung wird eine funktionale Integration sichergestellt, die sowohl bestehende Nutzungen ergänzt als auch eine geordnete Weiterentwicklung ermöglicht. Um einen einheitlichen Rahmen für künftige Entwicklung zu schaffen, orientieren sich die getroffenen Festsetzungen im Wesentlichen an dem im Entwurfsstadium befindlichen Bebauungsplan „Im Schulacker“, welcher im Norden gewerbliche Flächen vorsieht (vgl. Kapitel 2).

Die Planung sieht eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 8,0 vor, wodurch eine standortverträgliche Nutzung gewährleistet wird. Die überbaubare Fläche ist durch eine Baugrenze klar definiert, um eine strukturierte bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die getroffenen Festsetzungen lassen dabei bewusst eine flexible betriebliche Nutzung der Fläche zu. Neben der bisherigen Stellplatznutzung wird auch der Bau von Betriebsgebäuden wie Hallen oder Bürogebäuden ermöglicht, wodurch eine langfristige Entwicklung des Unternehmens innerhalb des städtebaulichen Rahmens sichergestellt wird.

Um die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße K80 zu gewährleisten, ist eine neue Zufahrt nicht zulässig. Stattdessen erfolgt die Anbindung der Fläche ausschließlich über die bestehende Betriebsein- und -ausfahrt des Unternehmens. Diese Regelung verhindert zusätzliche Verkehrsbelastungen auf der Kreisstraße und sichert eine interne Verkehrsführung, die mit den bestehenden betrieblichen Abläufen kompatibel ist.

Besondere Bedeutung kommt den festgesetzten landschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen zu, die sowohl zur Einbindung des Gewerbegebiets als auch zur Minderung von Störungen auf das Landschaftsbild und angrenzende Schutzflächen beitragen. Im Norden des Plangebiets wird ein Pflanzstreifen mit einer Baumreihe festgesetzt, der nicht nur eine Stärkung der bestehenden Gehölzstrukturen vorsieht, sondern auch als optischer Filter zur Kreisstraße K80 fungiert. Diese Begrünung trägt dazu bei, das Erscheinungsbild der

gewerblichen Nutzung abzuschirmen und den Übergang in die umgebende Landschaft harmonisch zu gestalten.

Im Osten und Süden wird der bestehende Wall erhalten, planungsrechtlich festgesetzt und zur Begrünung vorgesehen. Diese Maßnahme bringt mehrere positive Effekte mit sich:

- **Landschaftsbild:** Durch die Begrünung wird die Sichtbarkeit der gewerblichen Nutzung insbesondere am Ortseingang von Göllheim reduziert, was sich positiv auf die ästhetische Wahrnehmung des Landschaftsraums auswirkt.
- **Biotopschutz:** Die südlich angrenzende Biotopfläche wird durch den begrünten Wall zusätzlich abgeschirmt, wodurch negative Einflüsse wie Lärm, Lichtemissionen oder Staubentwicklung gemindert werden. Zudem werden Vernetzungsstrukturen zu angrenzenden Nutzungen gesichert.
- **Erosionsschutz und Mikroklima:** Die Begrünung des Walls trägt zur Stabilisierung des Bodens bei und verbessert das lokale Mikroklima durch die Erhöhung der Verdunstung und die Förderung von Insekten- und Kleintierlebensräumen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine rechtssichere Grundlage für die Nutzung der Fläche geschaffen, ohne die angrenzende Infrastruktur übermäßig zu belasten. Gleichzeitig wird die Fläche funktional an das bestehende Gewerbegebiet angebunden, wodurch eine nachhaltige betriebliche Entwicklung ermöglicht wird. Die geplanten Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung tragen dazu bei, dass die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung ökologischer und städtebaulicher Anforderungen realisiert werden kann.

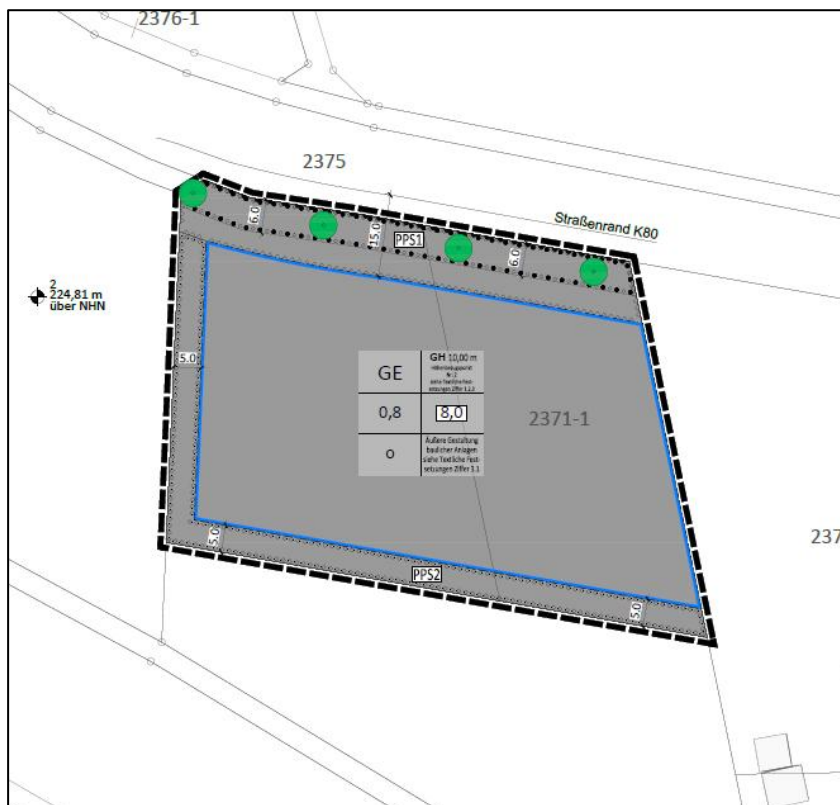


Abbildung 10: Vorentwurf Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung I“

3.3 Starkregenereignisse

Mit fortschreitender Erhöhung der Lufttemperaturen werden sommerliche lokale Starkregenereignisse in Deutschland immer wahrscheinlicher. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Land Rheinland-Pfalz stellt schon seit einigen Jahren landesweite Hinweiskarten für die Sturzflutgefährdung nach Starkregen zur Verfügung, die sich in verschiedenen Anwendungsbereichen bewährt haben. Die nun vorliegenden neuen Sturzflutgefahrenkarten lösen diese Hinweiskarten ab. Die Sturzflutgefahrenkarten stellen die Informationen des Landes zur Sturzflutgefährdung auf eine neue methodische Grundlage und basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Sie bringen außerdem wesentliche inhaltliche Weiterentwicklungen mit sich. Insbesondere wird die Sturzflutgefahr nun auch innerorts dargestellt.

Die Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Bei dem in der nachstehenden Karte dargestellten außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7, 1 Std.) handelt es sich um ein Ereignis, dass in etwa einer 100-jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit entspricht. Die Karten für die beiden anderen, oben genannten, Szenarien stehen online unter dem Link <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/> zur Verfügung.

Die vorliegende Gefährdungsanalyse für Sturzfluten nach Starkregen zeigt, dass das Plangebiet von einer Abflussakkumulation durchquert wird, die nach den modellierten Berechnungen Wassertiefen von bis zu 30 cm und eine Fließrichtung von Nord- Osten nach Süd- Westen aufweisen kann. Die Analyse der Wassertiefen verdeutlicht jedoch, dass innerhalb des Plangebiets selbst nur geringe Wasseransammlungen auftreten, während signifikante Überflutungen insbesondere in den tiefer gelegenen Bereichen westlich des Plangebiets sowie entlang der angrenzenden Straßenräume zu erwarten sind.

Aufgrund der im Bestand vorhandenen Erdwälle mit Höhen von ca. 1,00 bis 1,20 m sowie der ausgeprägten Grünstrukturen an den nördlichen, westlichen und südlichen Gebietsgrenzen ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Abflussverläufe von den in der Modellierung dargestellten Strömungsmustern abweichen. Diese bestehenden Geländestrukturen wirken als hydraulische Barrieren und können die Fließwege des Oberflächenwassers modifizieren, indem sie das Einstromen von Wasser ins Plangebiet begrenzen und potenzielle Überflutungen innerhalb der Fläche reduzieren. Im westlichen Bereich grenzen keine schutzbedürftigen Nutzungen an. Aufgrund der gegebenen Strukturen, welche durch die Planung erhalten bleiben, ist von keiner gesteigerten Gefährdung für das Plangebiet und sein direktes Umfeld auszugehen.

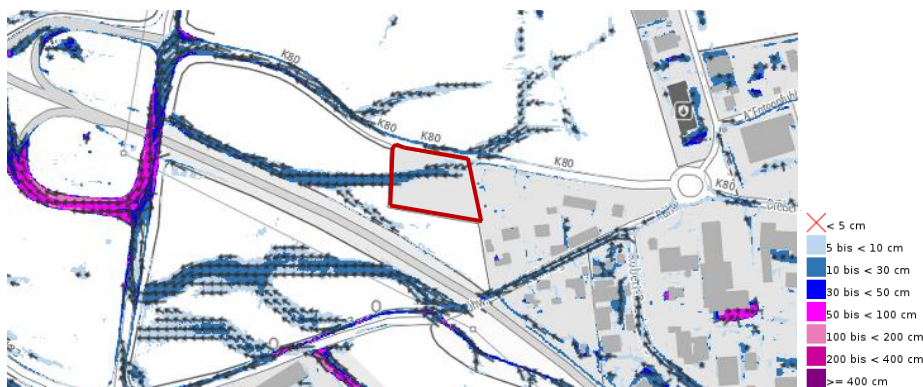


Abbildung 11: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 7)³

³ Landesamt für Umwelt RLP; <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 04.03.2025

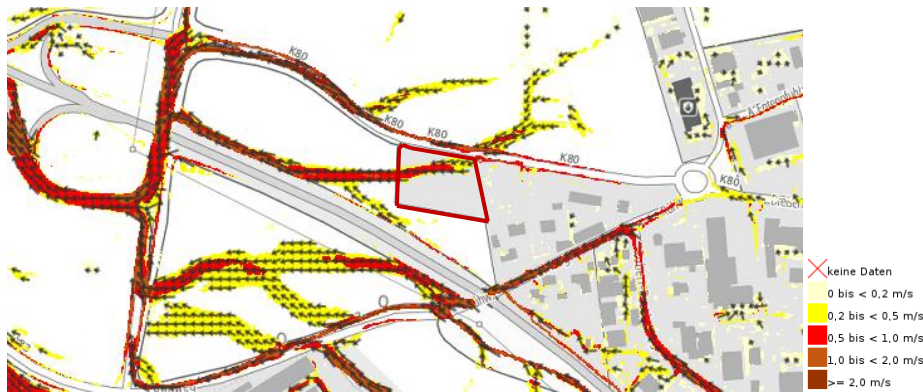


Abbildung 12: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 7)⁴

3.4 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Zufahrt des Firmengeländes der „Dieter Weigel GmbH- Baustoffe & Silotransporte“ an die „K 80“, welche sich im westlich angrenzenden Bereich, außerhalb des Plangebiets befindet. Weitere bzw. neue Zufahrten werden im Bebauungsplan bewusst ausgeschlossen um zusätzliche Zufahrten auf die Kreisstraße und somit mögliche Konfliktpunkte zu vermeiden.

Die Versorgung und Entsorgung des Plangebiets geschieht über die bestehenden Bestandsleitungen.

Das Plangebiet wird derzeit über eine flächenhafte Versickerung auf dem Grundstück selbst entwässert, wobei das anfallende Niederschlagswasser auf den verdichteten Stellplatzflächen verrieselt und in den Untergrund infiltriert. Das anfallende Niederschlagswasser wird demnach vor Ort, schadlos im Plangebiet selbst breitflächig versickert. Die Planung sieht zudem den Erhalt und die Stärkung von Grünstrukturen vor. Zudem ist eine Dachbegrünung bei Flachdächern verpflichtend.

Das Niederschlagswasser wird somit am Ort des Anfalls ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit beseitigt. Den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gem. § 55 WHG wird demnach durch die Planung Rechnung getragen. Bei Umsetzung einer anderen z.B. baulichen Nutzung auf dem Grundstück ist eine entsprechende Betrachtung zur Entwässerung auf den nachgelagerten Ebenen durchzuführen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ dient in erster Linie der Schaffung eines rechtssicheren Rahmens für die dauerhafte gewerbliche Nutzung der Fläche. Die Überplanung der bereits im Bestand gewerblich genutzten Fläche dient der baulichen Entwicklung sowie der Schaffung einer Grundlage für eine geordnete Erweiterung des bestehenden Transportunternehmens.

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine standortgerechte gewerbliche Nutzung sicherzustellen, die mit den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie den Anforderungen an die Umgebung vereinbar ist. Zur Sicherung einer verträglichen Gebietsstruktur, zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und zur Gewährleistung einer funktionalen und

⁴ Ebd.

städtebaulich geordneten Entwicklung sind bestimmte Nutzungen, die nach § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO grundsätzlich zulässig oder ausnahmsweise möglich wären, ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan werden sexorientierte Vergnügungsstätten sowie dem Erotikbereich zugeordnete Gewerbebetrieb (z.B. Bordelle, Betriebe mit Sexdarbietungen) ausgeschlossen. Dies unterstreicht die Zielsetzung der Schaffung eines Gebietes ohne konkurrierende Nutzungen und verhindert einen „trading-down-Effekt“. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenverhalten, etc. sind mit den Zielen der Gebietsentwicklung gerade im Hinblick auf den östlich angrenzenden Siedlungsbereich nicht vereinbar. Vergnügungsstätten treten in Flächenkonkurrenz mit dem traditionellen Gewerbe. Weil sich hier höhere Grundstückspreise erzielen lassen, ist zunehmend eine Verdrängung gewerbegebietstypischer Nutzungen zu befürchten. Um auch für das produzierende und artverwandte Gewerbe Flächen zur Verfügung zu halten, ist ein Ausschluss der Vergnügungsstätten erforderlich. Dies ist im Sinne einer aktiven Bodenvorratspolitik bzw. Standortvorsorgeplanung für gewerbliche Flächen notwendig.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen zu vermeiden und der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns Rechnung zu tragen. Eine Einzelhandelsnutzung könnte die Entwicklung des Plangebiets als gewerblicher Standort beeinträchtigen, indem sie zusätzlichen Parkraumbedarf und eine erhöhte verkehrliche Belastung erzeugt. Lediglich handwerkliche und gewerbliche Betriebe dürfen auf einer untergeordneten Teilfläche von max. 100 m² Waren verkaufen, die sie in ihrem Betrieb herstellen, weiterverarbeiten oder branchenüblich installieren bzw. warten (Handwerkerprivileg). Diese Ausnahme fördert die Betriebsentwicklung der ansässigen Unternehmen, ohne die übergeordnete Gewerbefunktion zu beeinträchtigen.

Auch öffentliche Betriebe sind im Plangebiet nicht zulässig, da ihre Standortanforderungen nicht mit den betrieblichen und logistischen Gegebenheiten eines Gewerbegebiets übereinstimmen. Zudem handelt es sich häufig um besucherintensive Nutzungen, die mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und städtebaulichen Anforderungen verbunden sind, die nicht dem Charakter des Plangebiets entsprechen.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aus Gründen der Umweltverträglichkeit, der Verkehrssicherheit und des Immissionsschutzes. Tankstellen erzeugen erhöhte Lärmemissionen, Schadstoffbelastungen sowie Anforderungen an den Bodenschutz und die Wasserwirtschaft, was an diesem Standort zu Unverträglichkeiten mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen führen könnte. Zudem besteht eine Verkehrsfährdung durch die potenzielle Zunahme von Ein- und Ausfahrbewegungen, insbesondere in Verbindung mit der benachbarten Kreisstraße K80 sowie der Zufahrt über ein angrenzendes Grundstück.

Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie in der Regel mit einer hohen Besucherfrequenz, abweichenden Erschließungsanforderungen und einem erhöhten Stellplatzbedarf einhergehen. Die Lage innerhalb eines Gewerbegebiets führt zudem zu potenziellen Nutzungskonflikten, insbesondere durch abweichende Lärm- und Verkehrsprofile.

Darüber hinaus werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie nicht mit der funktionalen Prägung des Gewerbegebiets vereinbar sind. Einrichtungen dieser Art erfordern häufig eine emissionsarme Umgebung, eine gehobene Aufenthaltsqualität und eine zentrale Erreichbarkeit, die im Plangebiet nicht gegeben ist. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, könnten zudem das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Gebiets negativ beeinflussen, indem sie die gewerbliche Nutzung untergraben und zu einer unerwünschten Veränderung des Gebietscharakters führen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zudem im Gemeindegebiet von Göllheim an geeigneten Standorten in ausreichendem Umfang vorhanden und werden daher im geplanten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Die vorgenannten Festsetzungen dienen dazu, eine planvolle und funktionsgerechte Entwicklung des Gewerbegebiets sicherzustellen. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen wird vermieden, dass städte-

bauliche Fehlentwicklungen, Nutzungskonflikte und negative Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die gewerbliche Struktur entstehen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass das Plangebiet langfristig als Standort für gewerbliche Betriebe genutzt wird und eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wirtschaftsstruktur ermöglicht wird. Die getroffene Festsetzung soll in erster Linie die Grundlagen für den vorhandenen Gewerbebetrieb sichern und in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen Entwicklungsoptionen bieten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.

Innerhalb des Plangebietes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen, wie Stellplätze und untergeordnete bauliche Anlagen, ist bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,9, zulässig.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für Gewerbegebiete wird mit einer maximalen GRZ von 0,9 eingehalten. Die Möglichkeit zur Überschreitung ist erforderlich, da gewerbliche Betriebe auf umfangreiche Lager- und Stellplatzflächen angewiesen sind, um eine effiziente betriebliche Nutzung zu gewährleisten. Die Planung dient zudem der rechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung, die das Gebiet als Stellplatzfläche für LKWs vorsieht und mit der hierfür erforderlichen Flächenversiegelung verbunden ist. Die Festsetzung trägt dazu bei, eine funktionale gewerbliche Nutzung sicherzustellen, während gleichzeitig die städtebauliche Ordnung und die Umweltbelange berücksichtigt werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Anstelle einer Regelung bezüglich der Geschossfläche über die relative Geschossflächenzahl, wird im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Gewerbefläche und eingeschränkten Gewerbeflächen die Baumassenzahl (BMZ) 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.

Die Baumassenzahl wird auf 8,0 festgesetzt und ermöglicht im Zusammenhang mit den festgesetzten Höhen eine an die Umgebung angepasste Bebauung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird in den Gewerbegebieten über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Innerhalb des Gewerbegebietes ist die Gebäudehöhe auf 10,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Hierdurch werden die Maße der umgebenden Bestandsbebauungen sowie die vorgesehenen Höhen des im Norden angedachten Gewerbegebietes aufgegriffen und somit ein städtebauliches Einfügen des Plangebiets in die gewerblich geprägte Gegend gewährleistet.

Hierbei wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in Blickrichtung der freien Landschaft nicht unverhältnismäßig aus dem Gelände herausheben, ein Übergang zur angrenzenden Bebauung und zum Außenbereich entsteht und somit das Orts- und Landschaftsbild nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

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 Lage im bestehenden, gewachsenen Ortsgefüge macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzung und die Wahl des Bezugspunktes gewährleisten eine maßstäbliche landschaftsbildverträgliche Architektur.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt im Bereich GE1 die offene Bauweise. Zusammen mit den erforderlichen Abstandsflächen soll damit der umliegenden, ähnlich aufgelockerten, Bebauung Rechnung getragen werden. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Abschirmung von möglichen Störreinflüssen sollen hierdurch zudem ausreichende Pufferzonen hin zu den angrenzenden Nutzungen, wie den Wirtschaftswegen, der Wohnnutzung sowie den Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt über Baugrenzen. Die Baugrenzen orientieren sich an dem Vorhaben und einer sinnvollen gewerblichen Nutzungsmöglichkeit.

4.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch diese Regelung wird sichergestellt, dass betriebsbezogene Einrichtungen, wie Lagerflächen, Stellplätze oder untergeordnete bauliche Anlagen, in das städtebauliche Konzept integriert werden und gemäß der angedachten Nutzung funktional umsetzbar sind. Im Zusammenspiel mit der erfolgten Abgrenzung des Baufensters wird die potenziell versiegelbare Fläche zudem auf einen Bereich begrenzt.

4.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Bauverbotszone

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist gem. § 22 Abs. 1 LStrG entlang der Kreisstraße K80 sowie im eine Bauverbotszone von 15,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, gekennzeichnet. In diesen Bereichen dürfen Hochbauten nicht errichtet werden.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung zu der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwege sowie ebenerdige Kfz – Stellplätze dient dem Schutzgut Boden, da somit eine geringere Versiegelung des Plangebiets erzielt werden kann und die Infiltrationsrate des Bereichs nicht vollständig verhindert wird. Hierdurch kann ein, im Hinblick auf die vorgesehene Nutzung, schonender Umgang mit dem Schutzgut erzielt werden. Von der Regelung sind Zufahrten und Rangierflächen ausgenommen.

4.7 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von gewerblichen Gebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche erfüllt. Hierbei bezeichnet die Dachfläche die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlage, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Bei einer Errichtung von 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge pro Grundstück oder mehr, müssen diese ebenfalls mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie ausgestattet werden.

Falls es technisch aufgrund von Aufbauten o.ä. nicht anderweitig zu lösen ist, können ersatzweise auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder Gebäuden in unmittelbarer räumlichen Umgebung Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Die Festsetzung zur Installation von Solaranlagen auf gewerblichen Neubauten sowie Parkplätzen orientiert sich am beschlossenen Gesetzesentwurf (Landessolargesetz - LSolarG) der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der FDP aus dem Jahr 2021. Der hauptsächliche Zweck des Gesetzes ist es,

den Ausbau von Photovoltaik in Rheinland-Pfalz in Ergänzung nationaler, europäischer und internationaler Anstrengungen für den Klimaschutz durch einen angemessenen Beitrag des Landes nachhaltig zu beschleunigen. Trotz zahlreicher Programme und das Förderprogramm in Rheinland-Pfalz, verläuft der Zubau der Photovoltaik unzureichend, so dass gesetzliche Regelungen ergänzend notwendig sind. Dementsprechend müssen Bauherrinnen und Bauherren gewerblich genutzten Neubauten und Parkplätze (50 Stellplätze oder mehr) sicherstellen, dass auf Ihren Gebäuden bzw. Parkplätzen Photovoltaikanlagen installiert werden. Des Weiteren definiert das Gesetz den nutzbaren Teil der Dachfläche genauer und bestimmt welche baulichen Anlagen mit der Photovoltaikmodulen auszustatten sind.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Somit ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), wobei Ost-West ausgerichtete Dachflächen aufgrund derer guten Nutzbarkeit ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen sind. Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (besonders nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume) sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauen, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen belegte Teile der Dachfläche als auch Abstandsflächen zu den Dachrändern gelten ebenfalls als nicht nutzbar. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll demnach so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den vorigen Angaben möglich ist). Im Weiteren ist die Festsetzung von 50 % der Bruttodachfläche grundrechtsschonend ausgestaltet und berücksichtigt, dass nicht alle Teile der Dachfläche technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Zusätzlich definiert das Gesetz unter § 4 Abs. 3 LSolarG RLP Ausnahmen, welche ebenfalls nicht unter die Solarpflicht fallen. Hierzu zählen beispielsweise unterirdische Bauten, Traglufthallen und Zelte.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale CO₂-neutrale Stromerzeugung ausgerichtet. Hierbei besteht ersatzweise die Möglichkeit, anstelle von Photovoltaikmodulen für die verbindliche Belegung der Dachfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren zu errichten. Damit sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter wäre. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaik-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Durch die Nutzung Erneuerbaren Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet es ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da von der Nutzung von Photovoltaikanlagen keinerlei Emissionen ausgehen. Des Weiteren soll diese Festsetzung dazu beitragen, die im Landesklimateutschgesetz RLP festgeschriebenen Klimaschutzziele - eine Verminderung der Treibhausgasemissionen um mindestens 90 % bis zum Jahr 2050 im Vergleich zum Jahr 1990 - zu erreichen.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen sowie zu den privaten Pflanzstreifen dienen zudem im Allgemeinen der Eingrünung, Durchgrünung und umgebungsangepassten Entwicklung des Plangebiets und schaffen somit einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sowie zum bestehenden Siedlungsraum. Des Weiteren bewirken die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Verringerung des Oberflächenwassers, dienen dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und haben

positive Effekte für den gesamten Naturhaushalt. Insgesamt tragen die Festsetzungen zu einer Durchgrünung des Plangebietes bei. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hin zur freien Landschaft sowie des aufgrund der Nutzung zu erwartenden Versiegelung wurde zur Minderung damit einhergehender Negativeffekte (u.a. Verringerung Versickerung, Aufheizung, Verlust von Biotopen) seitens des Plangebers ein verstärktes Augenmerk auf die Ein- und Durchgrünung des Gebiets gelegt.

Der im **PPS1**-Bereich festgesetzte zweireihige Feldgehölzstreifen sichert die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebiets und dient als ökologische Vernetzungsstruktur entlang der Straße. Durch die straßenbegleitende Anordnung wird eine natürliche Abgrenzung zwischen der Gewerbefläche und dem Verkehrsraum geschaffen, wodurch sich das Plangebiet harmonisch in das Umfeld einfügt. Gleichzeitig trägt der Pflanzstreifen zur Aufwertung des Ortsbildes am Ortseingang bei, indem er die gewerblichen Nutzungen abschirmt und das Erscheinungsbild des Eingangsbereichs von Göllheim landschaftlich aufwertet.

Darüber hinaus tragen die Grünmaßnahmen zu einer Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstungskühlung bei und minimieren die direkte Sichtbarkeit der gewerblichen Anlagen. Bestehende Gehölze werden integriert und dauerhaft erhalten, um eine kontinuierliche Gehölzstruktur mit Filterfunktion zu gewährleisten. Dies trägt auch zur Staub- und Lärmreduzierung bei, insbesondere im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und Verkehrsinfrastruktur.

Der Pflanzstreifen **PPS2** umfasst einen bereits vorhandenen, 1,0 bis 2,0 m hohen Erdwall, der aus dem vor Ort anfallenden Bodenmaterial zur Geländeangleichung für die bestehende gewerbliche Nutzung errichtet wurde. Dies sichert eine standortgerechte Bodenverwertung und vermeidet zusätzlichen Bodenabtrag oder Transport.

Der begrünte Wall dient der optischen Abschirmung, reduziert Lärm-, Staub- und Windeinflüsse und trägt zur Klimaregulation bei.

Von besonderer Bedeutung ist die ökologische Schutz- und Vernetzungsfunktion des Walls im Hinblick auf das direkt südlich angrenzende geschützte Biotop einer Salbei-Glatthaferwiese. Diese wertvolle Biotopfläche erfordert eine Minimierung externer Störeinflüsse, insbesondere im Hinblick auf Staubeintrag, Veränderungen der Feuchteverhältnisse und potenzielle Beeinträchtigungen durch Nutzungsdruck aus dem Gewerbegebiet. Durch die Begrünung des Walls wird eine Pufferzone geschaffen, die das Biotop von gewerblichen Einwirkungen abschirmt und die funktionale Vernetzung mit angrenzenden naturnahen Flächen sicherstellt.

Extensive Begrünungen sind bei flachgeneigten Dächern mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm und einer Fläche von mehr als 10 m² Pflicht.

Neben stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfüllt die Dachbegrünung insbesondere ökologische Funktionen:

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Pflanzen- und Tierarten, die trockenes Offenland bevorzugen, bereit. Neben der Lebensraumfunktion führt sie durch ihre klimaökologisch positiven Effekte zu einer Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung. Zudem trägt eine solche Dachgestaltung durch das geschaffene Grünvolumen gleichzeitig zur Verbesserung des Ortsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen, als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente, erfüllt eine Dachbegrünung auch gestalterische Funktionen.

Begrünte Dächer können zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement darstellen. Sie wirken diesbezüglich durch die Niederschlagsrückhaltung und die Abflussverzögerung. Mit Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus, insbesondere der Dachabdichtung, sowie einen Schutz gegen Im-

missionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert die Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz. Mittels zusätzlicher Vegetationsstrukturen auf den Dachflächen entstehen weitere Filtrationsflächen für Schadstoffe und Feinstäube. Die zuvor beschriebenen Effekte tragen nahezu allesamt indirekt oder direkt auf unterschiedliche Art und Weise zur Steigerung des menschlichen Wohlbefindens bei.

Im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse, sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus, insbesondere der Dachabdichtung, sowie einen Schutz gegen Immissionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert die Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

Mittels zusätzlicher Vegetationsstrukturen auf den Dachflächen entstehen weitere Filtrationsflächen für Schadstoffe und Feinstäube. Die zuvor beschriebenen Effekte tragen nahezu allesamt indirekt oder direkt auf unterschiedliche Art und Weise zur Steigerung des menschlichen Wohlbefindens bei.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperatur extreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des CO₂- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/Identifikation/Lebensqualität (ästhetische und psychologische Funktionen)

Durch die genannten Festsetzungen sowie durch eine Pflanzempfehlungsliste wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan sind verschiedene, durch § 88 LBauO getragene Regelungen aufgenommen worden. Rechtsgrundlage für die Aufnahme der örtlichen Vorschriften in diesen Bebauungsplan bildet § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand im Übergang zur offenen Landschaft am Siedlungsrand einfügt.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets. Dem Planbereich kommt aufgrund seiner exponierten und einsehbaren Lage unmittelbar am Ortsrand eine hohe städtebauliche Sensibilität zu. Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand und die umgebende Landschaft einfügt und sich an den Gestaltungsmerkmalen des bestehenden städtebaulichen Raums orientiert

4.9.1 Dachformen und Dachneigungen

Damit ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet wird, werden zusätzlich zur Bauweise die Dachform sowie die Dachneigung festgesetzt. Für die Hauptgebäude sind flach und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 20° sowie Sattel- und Sheddächer zulässig. Flachdächer sind zudem extensiv zu begrünen, da Dachbegrünungen positive Wirkungen auf das Stadtklima, die tier- und Pflanzenwelt und den Wasserhaushalt haben.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen jeweils finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind die Dachformen Sattel-, Shed- und Flachdach sowie flachgeneigte Dächer zulässig. Hierdurch werden die für Gewerbebetriebe gängigen Dachformen in Anlehnung an das im Osten bereits bestehende Gewerbegebiet abgedeckt und aufgegriffen. Diese festgesetzten Dachformen entsprechen den in der umliegenden Siedlungsstruktur vorwiegend gegebenen Dachformen. Hierdurch soll das gegebene, typische Ortsbild erhalten bleiben.

Dies bietet die Möglichkeit neben den ortstypischen Dachformen, wie dem Satteldach, auch modernere Dachformen wie z.B. ein Flachdach umzusetzen. Hierdurch wird zudem die Möglichkeit für die Nutzung von Solaranlagen gegeben. Diese ist grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen. Durch die Ausgestaltung der Dachflächen mit einer geringen Neigung wird die Nutzung erneuerbarer Energien erleichtert und somit ein sparsamer und effizienter Umgang mit diesen ermöglicht.

4.9.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Des Weiteren wird aus ortsgestalterischen Aspekten festgesetzt, in welcher Höhe und mit welchem Abstand die Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dächern mit bis zu 10° angebracht werden sollen.

Auch bei Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann eine Dachbegrünung ausreichend ihre Funktion ausüben. Daher ist auch bei dem Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen die Dachbegrünung herzustellen und zu unterhalten.

4.9.3 Fassadengestaltung

Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherstellung einer stimmigen Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes sowie eines harmonischen Gesamteindrucks nach außen, was insbesondere in Anbetracht der großflächigen Gewerbebauten von hoher Bedeutung ist. Aufgrund der Auffälligkeit der gewerblichen Bauten und den daraus resultierenden Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild sind grelle Farben oder Verkleidungen und stark reflektierende, fluoreszierende Materialien unzulässig. Für die Nutzung von Sonnenenergie sind nicht blendende Fassadenmaterialien zulässig.

Generell werden den Bauherren bei der Materialwahl viele Freiheiten eingeräumt. Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holz- und Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- und Alu-Bleche. Es sind lediglich Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag bei Glasfronten zu treffen.

Des Weiteren sollen die Fassaden der gewerblichen Neubauten aus gestalterischen Aspekten deutlich vertikal, z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung etc. gegliedert werden. Großflächige, ungegliederte Fassaden sollen vermieden werden.

4.9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen, kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen, Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren.

Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind zudem nur Werbeanlagen in Form von Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig. Dies resultiert daraus, dass die Werbeanlagen der Fremdwerbung sich zu den Werbeanlagen der Eigenwerbung unterscheiden. Ziel der Fremdwerbung ist es die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Durch die reine Zulässigkeit der Eigenwerbung kann ein ruhiges Ortsbild sichergestellt werden. Zudem sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Im Weiteren ist insgesamt ein Werbepylon mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,00 m sowie einer maximalen Größe von 15 qm zulässig, welche innerhalb des Plangebiets errichtet werden dürfen. Die Höhenbegrenzung der Werbepylonen dient hierbei dem Einfügen in die lokalen Maßstäbe, sodass diese nicht unmaßstäblich herausragen.

Des Weiteren sollen Werbeanlagen mit Lichtwerbungen mit einem bewegten, laufenden, blendenden oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht sowie Sky-Beamer o.ä. untersagt werden, da diese je nach Errichtungsort als starke Verkehrsgefährdung angesehen werden. So könnte die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden, dass diese vom Verkehr abgelenkt sind. Aufgrund der geplanten Anbindung sowie direkten Lage an der Kreisstraße ist dies an dieser Stelle von besonderer Bedeutung.

4.9.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Ökologischen Rahmenplans umzusetzen, ist eine großzügige Durchgrünung des Gebietes angedacht. Dies wird bereits in den Festsetzungen der Dachbegrünungen, der Maßnahmenflächen sowie des privaten Pflanzstreifens aufgegriffen und durch die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke ergänzt.

Damit eine Durchgrünung des Stadtbildes erreicht werden kann, sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke als Gärten anzulegen und zu begrünen. Innerhalb der Vorgartenbereiche ist eine flächige Versiegelung (Pflasterung) sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen wie Splitt, Schotter, Kies, Kunststeine etc. (Gesamtfläche: > 2 qm) unzulässig. Mit dieser Regelung will die Stadt der Tatsache Rechnung tragen, dass die Nutzung und Gestaltung von Vorgärten einen erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums haben kann und eine Versiegelung der freien Flächen zur Verminderung der Biodiversität führt. Weiterhin heizen sich Schottergärten vergleichsweise erheblich auf und tragen somit zur Erhöhung der Temperaturen im Siedlungsbereich bei.

Als Ausnahme werden Flächen definiert, die für Fahrbahnen, Gebäude- und Grundstückszufahrten als auch für Lagerflächen für den Schwerlastverkehr ausgelegt werden müssen. Diese können mit betonierten und bituminösen Oberflächen ausgestattet werden. Die sonstigen Flächen müssen mit wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenmaterialien ausgebaut werden.

4.9.6 Einfriedungen

Die Festsetzung zu den Höhenbegrenzungen für Einfriedungen dient dem Ziel, dass Einfriedungen keine Barriere darstellen und eine Überschaubarkeit der Grundstücke gewährleistet bleibt. Zudem sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune, Stabgitterkonstruktionen o.ä. im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune", in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen, zu begrünen. Hierdurch soll eine weiterer Durchgrünung sowie ein harmonisches Ortsbild geschaffen und gewährleistet werden.

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	6
1.1	Allgemeines	6
1.2	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung.....	6
1.3	Rechtlicher Bewertungsrahmen	7
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
2.1	Lage des Plangebietes.....	8
2.2	Nutzungsstruktur Bestand.....	8
2.3	Bedarf an Grund und Boden	9
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	11
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe (ROP)	11
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.3	Schutzgebiete und geschützte Biotope	12
4	DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	14
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	15
5.1	Schutzgut Boden und Fläche	16
5.1.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	17
5.1.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	18
5.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
5.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
5.2	Schutzgut Wasser	22
5.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	22
5.2.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	23
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	25
5.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	25
5.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	26
5.3.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	26
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
5.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
5.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	31

5.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	31
5.4.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	32
5.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	34
5.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion	36
5.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	36
5.5.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	36
5.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	38
5.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	39
5.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	40
5.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	41
5.6.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	41
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	43
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	45
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	45
5.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	46
5.7.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)	46
5.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	46
5.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	46
5.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend).....	47
5.9	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet	47
5.10	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	47
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien.....	47
5.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	48
5.13	Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets.....	48
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	50
6.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	50
6.2	Bilanzierungsmodell	50
6.3	Methodik	50

6.4	Tabellarische Darstellung	51
6.5	Ausgleichsflächen und darauf auszuführende Maßnahmen	52
7	TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN UND ÜBERWACHUNG	54
7.1	Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung	54
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	56
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	58
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	61

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Lage des Plangebietes (rot hinterlegt)	8
Abbildung 2	Nutzungen im Plangebiet (Stand 2021)	9
Abbildung 3	Umgebung des Plangebietes	9
Abbildung 4	Ausschnitt der Ortsgemeinde Göllheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	11
Abbildung 5	Auszug aus der 3. Teilfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der VG Göllheim (ohne Maßstab) (Stand: 2013)	12
Abbildung 6	Umliegende Biotope und Schutzgebiete	13
Abbildung 7	Bodenfunktionsbewertung (ohne Maßstab)	19
Abbildung 8	Nächtliches Strömungsfeld in 2 m Höhe: Ausgangssituation (Plangebiet gelb umrandet)	28
Abbildung 9	Heutige potenzielle natürliche Vegetation (rote schematische Abgrenzung Plangebiet) (ohne Maßstab)	33
Abbildung 10	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 7)	42
Abbildung 11	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 7)	42
Abbildung 12	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 10)	43
Abbildung 13	Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 10)	43

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

1.2 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Der Bebauungsplan „Im Hasenbühl – Erweiterung“ in der Ortsgemeinde Göllheim verfolgt das Ziel, die bestehende gewerbliche Nutzung städtebaulich zu sichern und eine ordnungsgemäße planungsrechtliche Grundlage für die langfristige betriebliche Entwicklung zu schaffen. Dabei werden städtebauliche, ökologische und immissionsschutzrechtliche Aspekte berücksichtigt, um eine nachhaltige und umweltverträgliche Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um die gewerbliche Nutzung effizient zu steuern und Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind störende oder nicht gebietsverträgliche Nutzungen ausgeschlossen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, mit Überschreitung auf maximal 0,9 für Nebenanlagen, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgelegt.

Zur landschaftlichen Integration und ökologischen Aufwertung des Gebiets werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Straßenbegleitender Pflanzstreifen (PPS1): Ein zweireihiger Gehölzstreifen aus einheimischen Arten dient als ökologische Vernetzungsstruktur, Sichtschutz und Erosionsschutzmaßnahme.
- Erdwall mit Begrünung (PPS2): Ein bestehender, 1,0 bis 2,0 m hoher Wall wird als Pufferzone zur Reduzierung von Lärm-, Staub- und Windeinflüssen erhalten und dauerhaft begrünt. Dieser leistet zudem einen wichtigen Beitrag zum Schutz des angrenzenden Biotops einer Salbei-Glatthaferwiese.
- Baumpflanzungen: Festsetzung von standortgerechten, trockenresistenten Bäumen (Sommer- und Silberlinde) zur Klimaanpassung und Erhöhung der ökologischen Qualität.
- Dachbegrünung: Extensive Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen, um die Regenwasserrückhaltung, Biodiversität und das Mikroklima zu verbessern.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über eine flächenhafte Versickerung innerhalb der Stellplatzflächen, um den Vorgaben des § 55 WHG zu entsprechen. Wasserdurchlässige Beläge sind vorgeschrieben, um eine naturnahe Versickerung zu fördern und die Versiegelung zu minimieren.

Gewerbebauten mit mehr als 100 m² Nutzfläche müssen mindestens 50 % der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausstatten, um eine nachhaltige Energieversorgung zu fördern.

1.3 Rechtlicher Bewertungsrahmen

Der vorliegende Umweltbericht wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ der Ortsgemeinde Göllheim gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 BauGB erstellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die langfristige Sicherung und Entwicklung eines bereits gewerblich genutzten Grundstücks zu schaffen, das derzeit faktisch als Stellplatz- und Lagerfläche für Lkw des benachbarten Transportunternehmens genutzt wird. Die Nutzung erfolgt bislang auf Grundlage einer befristeten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, ohne dass ein baurechtlich gesicherter Status im Sinne eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorliegt.

Ogleich die Fläche aktuell tatsächlich gewerblich genutzt wird, handelt es sich planungsrechtlich bislang um Außenbereich nach § 35 BauGB, der im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Die vorliegende Planung dient daher nicht nur der rechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzung, sondern eröffnet darüber hinaus weitergehende bauliche Möglichkeiten, etwa die Errichtung von Gebäuden, Lagerhallen, Bürobauten oder sonstigen betriebsbezogenen Anlagen, wie sie in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässig sind.

Für die Umweltprüfung ist nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB der maßgebliche Ausgangszustand der Umwelt vor Durchführung der Planung zu bewerten. Als Referenz für die Umweltprüfung gilt dabei nicht der derzeitige faktische Zustand, sondern der ursprüngliche Zustand vor Beginn der gewerblichen Nutzung – in diesem Fall ein Acker. Diese Fläche war vor ihrer aktuellen Nutzung unbebaut und nur extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, mit entsprechender naturräumlicher Bodenstruktur und ökologischen Bodenfunktionen.

Die Umweltprüfung hat daher die Veränderung von einem naturnahen, unversiegelten Zustand hin zu einer versiegelten, baulich genutzten Gewerbefläche zu bewerten – und nicht nur die Fortschreibung oder formale Absicherung des Ist-Zustands. Auch wenn die Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung zu berücksichtigen ist, stellt der Bebauungsplan eine mögliche Intensivierung und Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten dar. Die potenziellen Auswirkungen umfassen unter anderem zusätzliche bauliche Anlagen.

Vor diesem Hintergrund ist die Umweltprüfung auf die Gesamtheit der durch die Planung ermöglichten Nutzungsmöglichkeiten auszurichten. Die tatsächliche Nutzung stellt zwar eine Vorbelastung dar, ersetzt aber nicht die vollständige Betrachtung des planerischen Handlungsspielraums, wie er sich aus dem Geltungsbereich und den zulässigen Nutzungen nach dem Bebauungsplan ergibt.

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ befindet sich in der Ortsgemeinde Göllheim, in der gleichnamigen Verbandsgemeinde.

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten der Gemeinde.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die „K80“ gefolgt von landwirtschaftlich genutzter Fläche,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche gefolgt durch die „B47“,
- im Osten und Südosten durch das Gewerbegebiet „Am Hasenbühl“ (mit u.a. „Dieter Weigel GmbH – Baustoffe & Silotransporte“)
- im Westen durch weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,59 ha (5.947 m²).

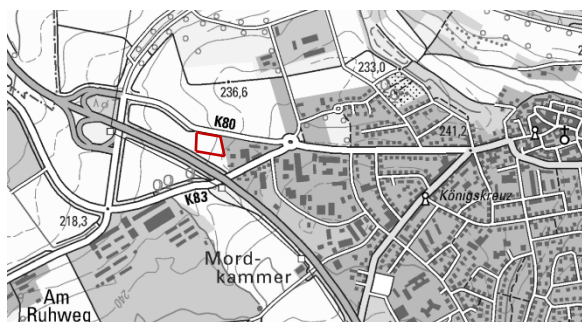


Abbildung 1 Lage des Plangebietes (rot hinterlegt) ¹

2.2 Nutzungsstruktur Bestand

Das ca. 0,59 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Ortsgemeinde Göllheim, unmittelbar südlich der Kreisstraße K80. Es wird derzeit nahezu vollständig als gewerbliche Stellplatzfläche für LKWs genutzt. Diese Nutzung erfolgt durch das angrenzende Transportunternehmen Dieter Weigel GmbH – ein Betrieb mit Spezialisierung auf den Transport von Schüttgütern und Baustoffen. Die Fläche ist planiert, mit Schotter verdichtet und durch einen ca. 1 m hohen Erdwall eingefasst.

Östlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet „Am Hasenbühl“ an, in dem sich weitere gewerbliche Betriebe befinden. In nördlicher Richtung verläuft die K80, während südlich und westlich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen anliegen. Besonders erwähnenswert ist die im Süden angrenzende gesetzlich geschützte Salbei-Glatthaferwiese, die im Rahmen einer Biotopkartierung 2022 (WSW & Partner GmbH) erfasst wurde. Diese stellt sich in trockener Ausprägung als Salbei-Glatthaferwiese (Salvio-Arrhenatheretum, Code: zED1) dar und weist eine Fläche von ca. 2.900 m² auf. Magere Flachlandmähwiesen sind nach § 15 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG pauschal geschützte Biotope, die nicht zerstört werden dürfen.

¹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.03.2025



Abbildung 2 Nutzungen im Plangebiet (Stand 2021)

Die geplante Nutzung des Plangebiets orientiert sich an der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung. Mit dem Bebauungsplan wird die Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um eine rechtssichere Grundlage für die dauerhafte gewerbliche Nutzung – insbesondere als Stellplatz- und Lagerfläche – zu schaffen.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung wird eine funktionale Integration in das angrenzende Gewerbegebiet angestrebt. Die geplante bauliche Struktur orientiert sich am benachbarten Gewerbegebiet „Im Schulacker“ sowie den umliegenden Nutzungen. Die Planung beinhaltet außerdem Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung, u. a. durch Pflanzstreifen, Erdwallbegrünung und extensive Dachbegrünung, um die Übergänge zur offenen Landschaft sowie zu angrenzenden Schutzflächen wie der Salbei-Glatthaferwiese naturschutzfachlich verträglich zu gestalten.



Abbildung 3 Umgebung des Plangebietes²

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ umfasst eine Fläche von rund 0,59 ha (5.947 m²). Die Fläche liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde Göllheim und grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Am Hasenbühl“ an. Zudem befindet sie sich in direkter räumlicher Nähe zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Im Schulacker“, der eine

² LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.03.2025

weitere gewerbliche Entwicklung nördlich der K80 vorsieht. Damit reiht sich die überplante Fläche strukturell in eine bereits bestehende bzw. geplante gewerbliche Nutzung ein und trägt zur arrondierenden Erweiterung dieser Siedlungsstruktur bei.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich im Wesentlichen aus dem Vorhaben, die bereits seit mehreren Jahren gewerblich genutzte Fläche planungsrechtlich abzusichern und baulich weiterzuentwickeln. Die Fläche wird derzeit nahezu vollständig als Stellplatzfläche für LKWs genutzt. Sie ist bereits flächig versiegelt (planiert, verdichtet, mit Schotter befestigt) und durch einen Erdwall eingefasst.

Historisch stellte sich das Plangebiet als ehemalige Ackerfläche dar, bevor es temporär im Rahmen einer befristeten Genehmigung gewerblich genutzt wurde. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung als Betriebsfläche und der bereits vorhandenen Versiegelung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine gänzlich neue Inanspruchnahme unbebauter Freiflächen begründet.

Die Festsetzung des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO erfolgt im Einklang mit der bestehenden Nutzungsstruktur der Umgebung und berücksichtigt sowohl die funktionale Einbindung in das benachbarte Gewerbegebiet als auch die städtebauliche Entwicklungsstrategie der Ortsgemeinde Göllheim.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung durch Nebenanlagen (z. B. Stellplätze) bis zu einer GRZ II von maximal 0,9 zulässig. Hierdurch ergibt sich eine **maximale Versiegelung von ca. 5.352 qm**. Diese Ausnutzung spiegelt die betrieblichen Anforderungen wider, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an umfangreichen Stell- und Lagerflächen. Gleichzeitig wird durch landschaftsplanerische Maßnahmen wie z.B. Pflanzstreifen und Erdwallbegrünung eine funktionale und ökologische Einbindung gewährleistet.

Durch die Angliederung an bestehende und geplante gewerbliche Strukturen kann die Flächeninanspruchnahme unter minimiertem zusätzlichem Flächenverbrauch erfolgen. Die Erschließung erfolgt über eine bestehende Zufahrt, sodass keine neuen infrastrukturellen Eingriffe in angrenzende Freiflächen erforderlich sind.

3 Ziele des Umweltschutzes

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe (ROP)

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (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 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018, welches hier als „sonstige Freifläche“ gekennzeichnet ist. Der östlich angrenzende Bereich ist als Siedlungsfläche für Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Nordosten befinden sich Siedlungsflächen für Industrie und Gewerbe. Es bestehen keine Zielkonflikte.



Abbildung 4 Ausschnitt der Ortsgemeinde Göllheim aus dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

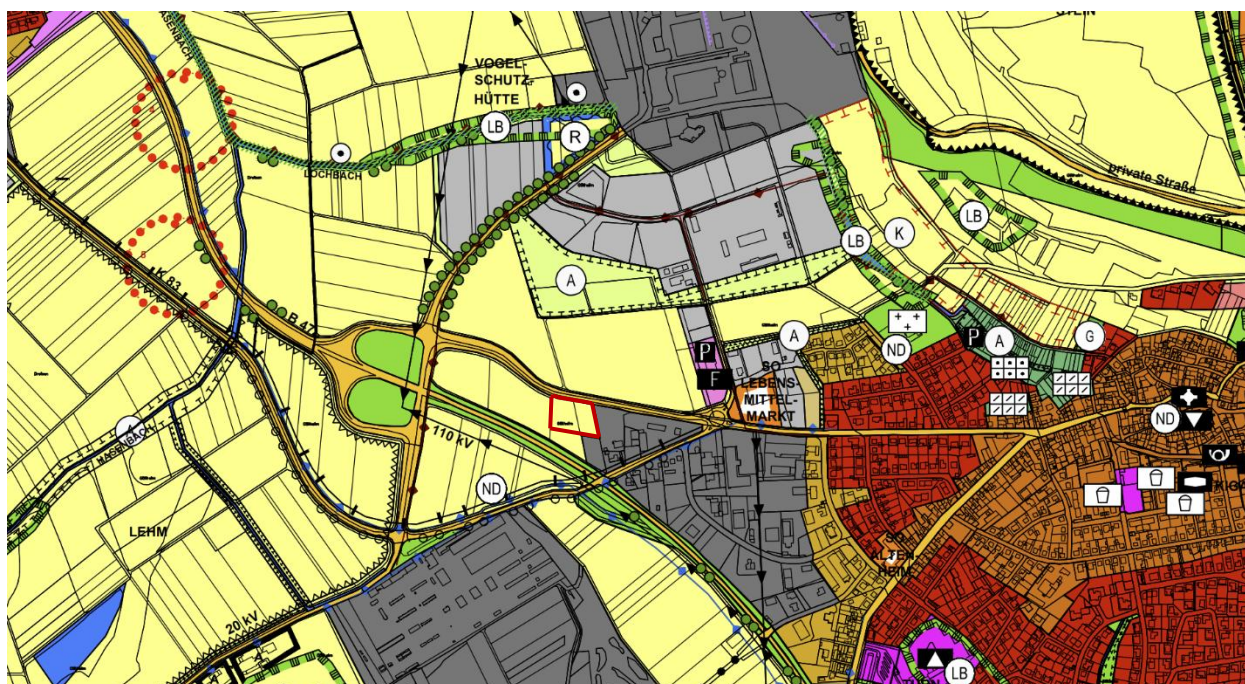


Abbildung 5 Auszug aus der 3. Teilfortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der VG Göllheim (ohne Maßstab) (Stand: 2013)

Das Plangebiet ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Ortsgemeinde Göllheim als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch die angrenzenden Bereiche im Norden und Süden werden im FNP als landwirtschaftlich bzw. landschaftlich eingegrünte Flächen geführt.

Die Verbandsgemeinde Göllheim bereitet jedoch aktuell die 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vor. In diesem Verfahren ist vorgesehen, das Plangebiet künftig als Gewerbefläche darzustellen. Diese Anpassung berücksichtigt die bestehende Nutzung als gewerbliche Stellplatzfläche sowie die städtebauliche Zielsetzung, angrenzende Gewerbe- und Industrieflächen arrondierend weiterzuentwickeln.

Die geplante gewerbliche Nutzung steht somit im Einklang mit der übergeordneten Entwicklungsstrategie und fördert eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch Nutzung bereits versiegelter Flächen in verkehrsgünstiger Lage, ohne zusätzlichen Flächenverbrauch im Außenbereich. Die Fortschreibung des FNP legitimiert die Planung und unterstreicht die langfristige Eignung der Fläche als Gewerbestandort.

3.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) befinden sich keine Natura-2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sowie keine weiteren nationalen oder internationalen Schutzgebiete im Geltungsbereich oder in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Etwa 600 m nordöstlich des Plangebiets liegen geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb der Gemarkung Göllheim, deren Schutzziel insbesondere in der Erhaltung strukturell vielfältiger Offenlandschaften

und landschaftsprägender Elemente besteht. Eine Beeinträchtigung dieser Bereiche durch das Vorhaben ist aufgrund der Entfernung, Topographie und fehlender direkter Verbindung nicht zu erwarten.

Unmittelbar südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich jedoch eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Salbei-Glatthaferwiese, ein artenreicher Biotoptyp des extensiv genutzten Magergrünlands.³

Zum Schutz dieses Biotops sieht der Bebauungsplan geeignete Maßnahmen vor: Der vorhandene, bis zu 2 m hohe begrünte Erdwall entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird dauerhaft planungsrechtlich gesichert und dient künftig als Puffer- und Filterstruktur. Die zusätzliche Begrünung dieses Walls trägt zur Abschirmung gegenüber Staub, Lärm, Licht und Wasserabfluss bei und mindert negative Auswirkungen auf das angrenzende Biotop. Die bestehende gewerbliche Nutzung der angrenzenden Fläche als LKW-Stellplatz und das gesetzlich geschützte Biotop bestehen bereits seit mehreren Jahren nebeneinander; im Rahmen der durchgeführten Biotopkartierung konnten dabei keine negativen Auswirkungen auf die Salbei-Glatthaferwiese festgestellt werden.



Abbildung 6 Umliegende Biotope und Schutzgebiete⁴

³ Biotopkartierung 2022, WSW & Partner GmbH

⁴ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.05.2025

4 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Betriebsstätte der Firma Dieter Weigel GmbH – Baustoffe & Silotransporte befindet sich unmittelbar östlich des Plangebiets und nutzt bereits heute den Geltungsbereich als Stell- und Lagerflächen. Der Betrieb beabsichtigt eine betriebliche Erweiterung am bestehenden Standort, um seine Funktionsfähigkeit langfristig zu sichern und dem gestiegenen Flächenbedarf gerecht zu werden.

Eine alternative betriebliche Entwicklung in andere Richtungen ist baulich bzw. infrastrukturell nicht realisierbar:

- Im Norden schränkt die direkt angrenzende Kreisstraße K80 die Erweiterung ein.
- Im Osten liegt das bestehende Betriebsgelände der Firma.
- Im Süden grenzt eine geschützte Biotopfläche (Salbei-Glatthaferwiese) sowie die Landesstraße an.

Somit verbleibt ausschließlich das hier betrachtete Plangebiet als sinnvolle Entwicklungsoption. Die Fläche ist bereits in betrieblicher Nutzung, weist eine hohe Vorprägung durch Versiegelung auf und ist funktional an den bestehenden Betrieb angebunden. Durch die Entwicklung als Gewerbegebiet kann die derzeit nur befristet genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert und der Bestand sinnvoll weiterentwickelt werden.

Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur bestehenden gewerblichen Siedlungsstruktur und ist durch die Anbindung an die K80 sowie die Nähe zur B47 und A63 verkehrlich gut erschlossen. Die planungsrechtliche Überführung in ein Gewerbegebiet stellt daher eine folgerichtige Arrondierung der vorhandenen Strukturen dar. Die verkehrsgünstige Lage des Plangebiets direkt an ermöglicht eine schnelle Anbindung, wodurch der innerörtliche Verkehr entlastet und eine Zufahrt ohne Durchfahrung des Ortskerns sichergestellt wird – ein wesentlicher Vorteil im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung

Aus raumordnerischer, städtebaulicher und betriebsbezogener Sicht bestehen keine sachlich begründeten, geeigneteren Alternativen für die Umsetzung des Vorhabens.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
- e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- h) der eingesetzten Techniken und Stoffe

zu beschreiben. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen.

„Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG werden dabei, nach UVPVwV, als Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, definiert.

„Voraussichtliche“ Umweltauswirkungen sind dabei solche, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten können. Nachteilige Umweltauswirkungen sind dabei im Allgemeinen vorrausichtlich „erheblich“ aufgrund ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder aufgrund ihrer Irreversibilität.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung erfolgt verbal-argumentativ. Die Einstufung der Konflikte ist schutzgutbezogen und an den jeweiligen Schutzziele und Grenzwerten für dieses Schutzgut orientiert. Die Bewertung verdeutlicht, ob für diesen Konflikt ein Handlungsbedarf besteht (hoher Konflikt) oder ob die Auswirkungen ohne Minderungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Ein Vergleich der Konfliktstärke zwischen den Schutzgütern (beispielsweise zwischen Standortumfeld und Naturschutzgebieten) ist nicht möglich.

Die für das jeweilige Schutzgut dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Nach §2 Abs. 1 BBodSchG wird der Boden als „obere Schicht der Erdkruste“ mit ihren biologischen, chemischen und physikalischen Funktionen definiert. Entsprechend dient der Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes für Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter- und Regulierungsstadium. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommt ihm darüber hinaus eine Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte zu. Der gewachsene Boden ist als Grundlage jeglicher Landnutzung sowie als prägende Basis der Lebensräume unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein schutzwürdiges Naturgut. Er ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist das Schutzgut Boden zusammenfassend rein funktional- qualitativ zu betrachten.

Dem Schutzgut Fläche kommt an dieser Stelle vor dem Hintergrund des allgemein steigenden Flächenverbrauchs eine quantitative Betrachtung zu. Ihm wird durch die gesetzliche Neuakzentuierung eine Art

Warnfunktion in Bezug auf den steigenden Flächenfraß zugeteilt. Auch ist der Aspekt Fläche mehr als Umweltindikator zu qualifizieren, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenfläche – unabhängig von der Landnutzung und der Bodenqualität- ausdrückt. In Bezug auf das Schutzgut Fläche gilt es auch auf das innerhalb der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁵ gesetzten Ziels zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme hinzuweisen. Demnach soll bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringert werden.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Fläche gilt es explizit die Auswirkungen auf die Fläche und den Flächenverbrauch zu richten. Unter Flächenverbrauch wird im rechtswissenschaftlichen Sinn die Umwidmung freier Fläche zum Zwecke von Siedlung und Verkehr verstanden.

5.1.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesbodenschutzgesetz</i>	Ziele des BBodSchG sind - Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
<i>Baugesetzbuch</i>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. (Bodenschutzklausel) Wahrung sozialgerechter Bodennutzung
<i>BNatSchG</i>	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Mit allen Naturgütern ist, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend umzugehen.

⁵ Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Aktualisiert 2018.

<i>Landesboden-schutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.
---	--

5.1.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand) ⁶

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet des Bebauungsplans „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ ist im Bestand fast vollständig durch Schotterfläche teilversiegelt. Vor Inanspruchnahme der Fläche durch den angrenzenden Betrieb, stellte sich diese als Ackerfläche dar. Die ca. 0,6 ha Fläche wird derzeit als Lagerplatz genutzt. Durch die Überlagerung mit Schotter und einem Erdwall sind die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich bereits teilweise gestört. Aufgrund der regelmäßigen Stellplatznutzung der Fläche durch Schwerlasttransporte ist bereits von einer erhöhten Verdichtung der Fläche auszugehen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Bodengroßlandschaft mit hohem Anteil an Sand-, Schluff- und Tonsteinen, häufig im Wechsel mit Löss. Die Böden im Bereich des Vorhabens bestehen aus schwerem Lehm.

Die topographische Situation innerhalb des Plangebiets kennzeichnet sich dadurch, dass es von Osten nach Westen ein kleines Gefälle von 233 m ü. NHN zu 226 m ü. NHN gibt. Wobei 233 m ü. NHN der Höchstwert im Plangebiet und 226 m ü. NHN der Tiefstwert ist.

Das Ertragspotential der Böden in dem genannten Bereich wird als mittel eingeschätzt. Um das Verhältnis des Ertragspotentials bewerten zu können, geben die Ackerzahlen genauere Hinweise. Diese belaufen sich auf dem Plangebiet zwischen > 40 und <= 60. Folglich kann das landwirtschaftliche Potential des Bodens als mittel bis hoch eingeordnet werden. Der Standort wird mit einem mittlerem Wasserspeichungsvermögen und mit einem schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt eingestuft⁷. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der beschriebenen Werte wird die Lebensraumfunktion des Bodens in diesem Bereich als mittel eingestuft.

Die Feldkapazität liegt mit 260 bis 390 mm im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als gering eingestuft. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird daher insgesamt ebenfalls als mittel eingestuft.

Die Stratigraphie wird in diesem Bereich als Permokarbon, Rotliegend kartiert. Innerhalb des Plangebiets und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Stand keine kultur- oder naturhistorisch bedeutsamen Böden kartiert.

Im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes ist aktuell kein Altbergbau dokumentiert.

Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches mit einem geogenen Radonpotential von 24.9 und liegt damit im mittleren Bereich.⁸

⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: 04.03.25

⁷ PortalU Umweltportal Rheinland-Pfalz, <https://www.portalu.rlp.de/kartendienste>, Stand: 12.03.25

⁸ Bundesamt für Strahlenschutz, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Stand: 04.03.25

Bewertung

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als gewerbliche Stellplatz- und Lagerfläche genutzt, insbesondere durch den benachbarten Betrieb der Firma Dieter Weigel GmbH. Die Fläche ist planiert, mit Schotter befestigt und zeigt eine deutliche anthropogene Überprägung, insbesondere durch Bodenverdichtung, Aufschüttungen sowie eine zumindest teilweise Versiegelung.

Obwohl die Nutzung seit mehreren Jahren faktisch erfolgt, ist für die umweltfachliche Bewertung daher nicht die aktuelle Nutzung, sondern der ursprüngliche Zustand als Acker maßgeblich, da dieser als rechtlich und naturräumlich relevanter Ausgangszustand zu betrachten ist.

Da es sich bei der Fläche ursprünglich um eine Ackerfläche handelt, ist von einer potenziell hohen Bedeutung im Hinblick auf Bodenfunktionen auszugehen, insbesondere:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (Funktion als Standort für Nutzpflanzen),
- Regulationsfunktion im Wasserhaushalt (Infiltration, Rückhalt, Erosionsschutz),
- Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe,
- Lebensraumfunktion für Bodenorganismen.

Diese Funktionen wurden durch die intensive Nutzung und Verdichtung im Bestand bereits deutlich beeinträchtigt. Insbesondere ist mit einer erhöhten Erosionsgefahr, reduzierter Versickerungsfähigkeit sowie einer eingeschränkten biologischen Aktivität zu rechnen. Die natürliche Bodenstruktur wurde partiell zerstört.

Die Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet wird insgesamt als mittel eingestuft.⁹

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Ausgangszustands als Acker, des aktuellen faktischen Nutzungsgrades sowie der zukünftigen Flächenversiegelung ergibt sich eine mittelmäßige bodenökologische Wertigkeit mit gegebener Vorbelastung.

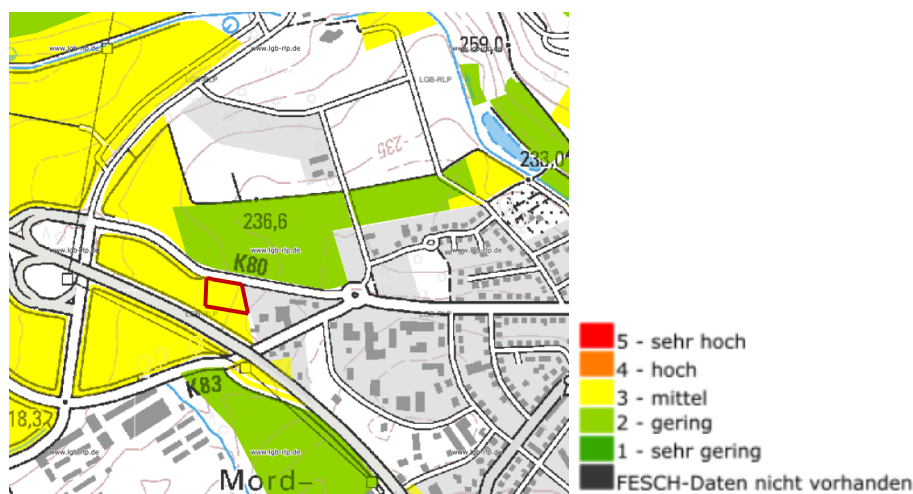


Abbildung 7 Bodenfunktionsbewertung (ohne Maßstab)¹⁰

⁹ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: 04.03.25

¹⁰ Ebd.

5.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	▪ Beeinträchtigung Bodenstrukturen durch Maschineneinsatz ▪ Eingriffe in den Oberboden
Anlage- und betriebsbedingt	▪ keine Böden mit besonderem Schutzbedarf betroffen ▪ Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung (Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, Verlust als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). ▪ Bereits hohes Maß an anthropogener Überprägung im Bestand ▪ Inanspruchnahme von ehemals unbebauter Fläche mit natürlichem oder landwirtschaftlich geprägtem Boden (Acker). ▪ Reduzierung der Versickerungsfähigkeit ▪ Fläche wird einer dauerhaften Nutzung zugeführt ▪ Zunehmende Versiegelung durch Gebäude, Fahrwege, Stellplätze etc.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	▪ Siehe Ausführungen zu aa)
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	▪ Dadurch, dass das Plangebiet weiterhin als Stellplatz erhalten bleiben soll, sind mit keinen weiteren erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen oder Veränderungen zu rechnen.
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. ▪ Es ist davon auszugehen, dass erzeugte Abfälle sachgerecht nach den Vorgaben der Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung Donnersbergkreis entsorgt werden.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Möglicher Stoffeintrag durch Fahrzeuge des angedachten Betriebes: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.

	▪ Bereich mit mittlerem geogenen Radonpotential (24.9) ¹¹
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Für die nördlich der Kreisstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Im Schulacker“ in Aufstellung. Dieser sieht ebenfalls die Festsetzung einer Gewerbefläche vor. Insgesamt konzentrierte Entwicklung entlang bereits vorgeprägter Standorte. Bündelung entlang von Verkehrsachsen und angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen. ▪ Insgesamt werden in absehbarer Zeit kumulierend ca. 11 ha für gewerbliche Nutzungen beansprucht, davon werden voraussichtlich insgesamt maximal ca. 76.988 qm durch Verkehrsflächen und gewerblichen Nutzungen versiegelt. ▪ Durch die Bündelung auf bereits genutzte oder vorbelastete Flächen wird der Verlust ökologisch hochwertiger Böden im Landschaftsraum minimiert. ▪ Festgesetzte Grünmaßnahmen sowie Ausgleich in beiden Verfahren ermöglichen den Erhalt und die Stärkung natürlicher Bodenfunktionen.
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Das Plangebiet wurde bisher als Stellplatz genutzt und ist dementsprechend im Bestand aufgrund dem Schotterbelag teilversiegelt. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ soll der derzeit genutzte Stellplatz gesichert werden, wodurch es zu keiner Neuversiegelung kommt.

Dadurch, dass es zu keiner Neuversiegelung kommt, gehen auch keine weiteren Bodenfunktionen verloren.

Da die vorhandenen Böden bereits anthropogen überformt wurden und dem Bereich nur eine geringe Bodenfunktionsbewertung im Bestand zugeordnet wird, wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes als geringfügig bewertet.

5.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Teilversiegelung durch den Schotterbelag erfolgt keine zusätzliche Neuversiegelung von Flächen. Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist jedoch weiterhin nur in begrenztem Umfang minimierbar. Im Rahmen der Festsetzungen werden daher geeignete Maßnahmen zur Minderung der verbleibenden Auswirkungen vorgesehen.

¹¹ Bundesamt für Strahlenschutz, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Stand: 04.03.25

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Um Eingriffe in das Schutzgut Boden über das notwendige Maß weiter zu vermeiden und zu minimieren, ist die maximal mögliche überbaubare Fläche inklusive Nebenanlagen und Stellplätzen mit einer GRZ von 0,9 im Gewerbegebiet geregelt. Bei der Befestigung von Flächen sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Auf den Baufeldern kann eine Teilversiegelung, z.B. durch Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotterbeläge oder wasserdurchlässige Decken die Beeinträchtigung des Bodens minimieren.
- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ein möglichst schonender Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der Versiegelung festgesetzt.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf.
- Durch die Festsetzung privater Pflanzstreifen, Gründächer und Pflanzung neuer Bäume wird einer Versiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt.
- Großflächige Begrünungsmaßnahmen werden auf den Flachdächern der Gebäude realisiert, wo durch mächtige Streuauflagen artenreiche Dachbegrünungen mit entsprechenden Bodenfunktionen (u.a. Retention) geschaffen werden.

Ausgleichsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Durch die Anlage Privater Pflanzstreifen (PPS1 und PPS2) wird teilweise der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung ausgeglichen. Sie dienen als Schutzmaßnahme gegenüber dem Verkehr und der angrenzenden Salbei-Glatthaferwiese.
- Die Baumpflanzungen von standortgerechten, trockenresistenten Bäumen tragen zur Klimaanpassung und Erhöhung der ökologischen Qualität bei.

5.2 Schutzgut Wasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

5.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Wasserhaushaltsgesetz</i>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.

<i>Landeswasser-ge- setz Rheinland- Pfalz</i>	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.
---	--

5.2.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Gebiet liegt in einer Region, die mit einem Jahresniederschlag von 584 mm¹² zu den niederschlagsarmen Bereichen Mitteleuropas zählt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich im Süden des Geltungsbereichs die Mordkammer, ein Gewässer 3. Ordnung, sowie ca. 700 m im Westen die Hasenbach.

Wasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.¹³

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Pfrimm, Quelle, Oberlauf“. Das Gebiet wird zudem von einem Kluftgrundwasserleiter, silikatisch durchzogen. Dieser Typus besitzt im Allgemeinen eine relativ geringe Speicherfähigkeit sowie ein verhältnismäßig geringes Reinigungsvermögen. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit rund 93 - 127 mm/a als mittel einzustufen. Der Mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird insgesamt jedoch als gut eingestuft wohingegen der chemische Zustand als schlecht bewertet wird. Die Deckschicht stellt sich zudem als mittel dar. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich mit Durchlässigkeitsklassen von geringer Einstufung.¹⁴

Flächen sind derzeit größtenteils teilversiegelt. Das anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer, der Vorbelastungen im Bestand sowie aufgrund der vorherrschenden Bewertungskriterien liegt das Schutzgut Wasser an dieser Stelle in einem geringen Maße vor.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	▪ Aufgrund des Schotterbelags ist die Fläche bereits teilversiegelt. Dadurch, dass die Fläche weiterhin als Stellplatz genutzt werden soll, ist hierbei mit keinen erheblichen Veränderungen zu rechnen.
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Dadurch, dass der Boden bereits aufgrund des Schotterbelags teilversiegelt ist, ist nicht von zusätzlicher Bodenverdichtung auszugehen. Hierdurch ist mit keiner erheblichen Veränderung des Ist-Zustandes des Wasserhaushalts zu rechnen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	

¹² Landesamt für Umwelt RLP, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/seite>, Stand 04.03.25

¹³ Ebd.

¹⁴ Ebd.

Baubedingt	Das Bodengefüge ist bereits aufgrund des Schotterbelags beeinträchtigt.
Anlage- und betriebsbedingt	Da die Fläche bereits im Ist-Zustand teilversiegelt ist, kommt es zu keiner Verringerung der Versickerung und der Grundwasserneubildung
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Aufgrund der vorgesehenen Betriebserweiterung ist bei einem sachgerechten Umgang nicht mit erheblichen Auswirkungen durch betriebsbedingte Unfälle oder Katastrophen zu rechnen - Möglicher Stoffeintrag durch Fahrzeuge des angedachten Betriebes: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen - Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Bei einer weiteren möglichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld, würden weitere Flächen dauerhaft versiegelt werden. Hierdurch käme es im näheren Umfeld zu einer weiteren Verringerung der Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens. - Insgesamt ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die Fläche des Plangebiets ist bereits teilversiegelt. Hierdurch kommt es zu keiner Neuversiegelung von Flächen.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen und der Geringfügigkeit der Planung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser als geringfügig eingestuft.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile (GRZ, Privater Pflanzstreifen, Gründächer, Verwendung wasserdurchlässiger Belege, möglichst enge Baufenster) dient der Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz- Stellplätze mit Ausnahme von Zufahrten und Rangierflächen (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf).

5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. werden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

5.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Grundziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen. Für den Klimaschutz sollen lokalklimatisch bedeutsame Ventilationsbahnen und Flächen mit geländeklimatischer Ausgleichswirkung sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen erhalten und entwickelt werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen zum Ziel.

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Ziel dieses Gesetzes ist zudem die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
<i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Luft</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

5.3.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Die Umgebung des Plangebietes zählt zum Klimabezirk des nördlichen Oberrheintieflandes. Im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem, d.h. einem eher sonnigen und trockenen Klima, ist der Untersuchungsraum eher letzterem zuzuordnen. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen von teilweise unter 500 mm/Jahr extrem trocken und warm. Damit gehört diese Landschaft zu den niederschlagsärmsten Gegenden Deutschlands.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Göllheim liegt bei 10,2°C.¹⁵

Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich daher im Bestand insgesamt als sehr warm dar.¹⁶ Der Geltungsbereich wird jedoch keinem klimatischen Wirkungsraum zugeordnet. Auch ist im Untersuchungsraum keine großräumige Luftaustauschbahn kartiert.¹⁷

Im Zuge des Ökologischen Rahmenplanes zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung in Göllheim wurde seitens der Ortsgemeinde zudem die Erstellung eines Klimagutachtens¹⁸ in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden **im Zuge des weiteren Verfahrens entsprechend ergänzt** und berücksichtigt. Nachstehend erfolgt eine erste Einschätzung hinsichtlich der Bestandssituation des Schutzgutes.

Als Kaltluftflüsse, Hangabwinde oder Bergwinde bezeichnete Luftaustauschprozesse beruhen auf der Eigenschaft der Luft, sich gegenüber Temperaturänderungen der Erdoberfläche träge zu verhalten. An der bei negativer Strahlungsbilanz beginnenden Abkühlung der Erdoberfläche nimmt zunächst eine dünne, dem Erdboden aufliegende Schicht teil. Koppeln, Wiesen, und Flächen mit niedriger Vegetation produzieren auf Grund ihrer nächtlichen Auskühlung durchschnittlich etwa 12 m³ Kaltluft pro m² und Stunde. Bei fehlendem Abfluss würde somit die Kaltluftobergrenze um 0,2 m/min ansteigen, was theoretisch in einer Stunde zu einer 12 m dicken Kaltluftschicht führen kann. Unter Mitwirkung des Geländereiefs lassen jedoch die sich im Bereich unterschiedlich temperierter Räume einstellenden Dichte- bzw. Druckunterschiede schon kurz nach Sonnenuntergang entsprechende Ausgleichströmungen entstehen. Geländehohlformen kanalisieren dabei den bodennahen Kaltluftfluss, welcher in hängigem Gelände die Dimension von leichteren Winden annehmen kann.

Auf Grund der umgebenden Nutzungen (Gewerbeflächen im Südosten und Erschließungsflächen) und der damit einhergehenden Versiegelung sowie anthropogenen Wärmeerzeugung ist mit einem Wärmeinseleffekt im Umfeld der Gewerbeflächen im Bestand zu rechnen. Dieser Effekt ist aufgrund der angrenzenden Freilandklimatope und der bestehenden Topographie als sehr gering einzustufen.

Die klimaökologische Untersuchung hat insbesondere die Kaltluftströmungen im Plangebiet untersucht. Wie diese zeigt, kommen die Kaltluftströmungen im Plangebiet von südöstlicher Richtung und fließen damit nicht in Richtung des dem Plangebiet angrenzenden Siedlungskörpers. Durch die topographische Lage mit zwei starken Hängen an der nördlichen und südlichen Grenze sowie deren Begrünung durch Gehölzstrukturen ist eine Kanalisation des Wärmeaustausches zu beobachten. Somit fließt in der Bestandssituation die Kaltluft von Südosten entlang des Gefälles des Gebietes in Richtung Nordwesten. Die bestehenden versiegelten Flächen im direkten Umfeld tragen zu einer verringerten Kaltluftproduktion sowie zu einer Erwärmung der über diese Fläche abfließenden Kaltluft bei. Auch führen sie in diesem Fall, auf Grund ihrer Nutzung, zu einer Minimierung der Luftqualität der abfließenden Frischluft.

¹⁵ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/goellheim-166794/#climate-graph>, Stand 04.03.2025

¹⁶ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#15/49.5908/8.0319, Stand: 12.03.25

¹⁷ Lanis RLP https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 04.03.2025

¹⁸ GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Klimaökologische Untersuchung, Gewerbegebietsentwicklung Göllheim, Stand: Juni 2021.

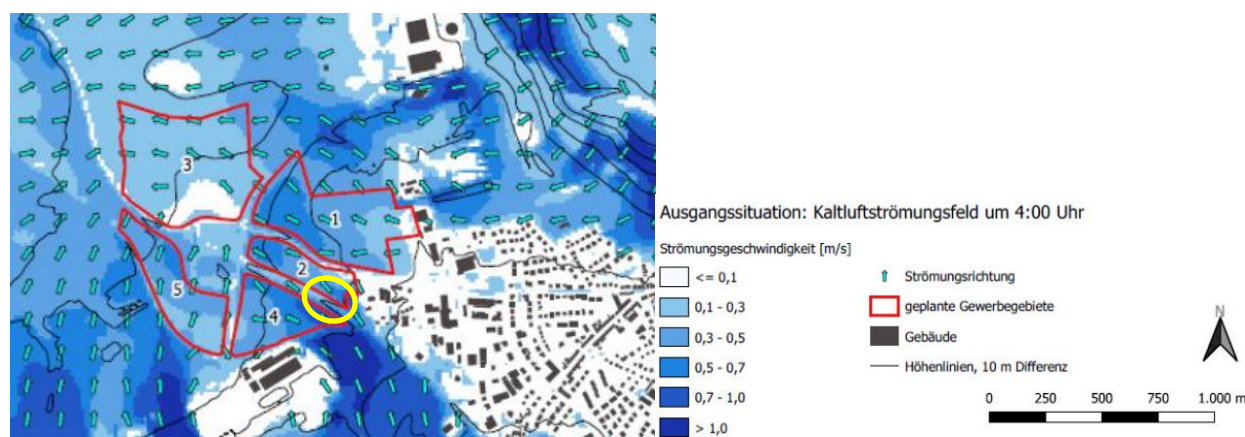


Abbildung 8 Nächtliches Strömungsfeld in 2 m Höhe: Ausgangssituation (Plangebiet gelb umrandet)¹⁹

Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen für eine vermehrte Kaltluftproduktion. Hierbei sorgen besonders Flächen mit geringen Vegetationsflächen für eine erhöhte Kaltluftproduktion. Die besonders durch intensive Landwirtschaft verursachten, verdichteten Böden führen auf Grund eines verringerten Porenvolumens zu einer Verringerung der Kaltluftproduktion. Die im Norden, Süden und Westen befindlichen Grünflächen mit vereinzelt Vegetationsformen tragen hingegen zu einer verstärkten Kaltluftproduktion bei. Kaltluft fließt dabei dem Geländegefälle folgend hin zum tiefen gelegenen Punkt ab. Demnach fließt die Kaltluft im hier betrachteten Fall voraussichtlich von Süd-Osten hin Richtung Nord-Westen ab. Die produzierte sowie die über das Gebiet abfließende Kaltluft dient somit nur begrenzt dem Wirkungsraum. Zudem ist aufgrund der minimalen Hangneigung nur von einem sehr langsamen Abfluss auszugehen.

Der in der klimaökologischen Untersuchung festgestellte nächtliche Kaltluftvolumenstrom geht mit den Ausprägungen des Kaltluftströmungsfeldes einher. Die Menge des Kaltluftvolumenstroms ist im Plangebiet als gering einzustufen.

Diese Kaltluft wird zudem über natürlichen Flächen gebildet. Aufgrund der Randlage eines bestehenden Gewerbegebietes ist diese Frischluft mit einer mittleren bis hohen Luftqualität mit geringen lufthygienische Hintergrundbelastungen einzustufen.

Die Kaltluft hat demnach insgesamt einen geringfügig positiven Effekt auf die human- biometeorologischen Wirkungskomplexe und somit auf die menschliche Gesundheit der angrenzenden Bevölkerung bzw. der Besucher der angrenzenden Gewerbebetriebe. Der Betrachtungsraum selbst dient dabei auf Grund seiner Größe und der intensiven Nutzung als geringfügiger Kaltluftproduzent.

Bewertung

Das Plangebiet ist als mäßiger Kaltluftproduzent einzustufen. Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der starken Bodenbearbeitung sind diese Effekte für die Umgebung jedoch voraussichtlich nicht von wesentlicher Bedeutung.

Die benachbarten Siedlungsgebiete weisen nachts zwar eine deutliche Erwärmung auf, dennoch wird hier das Strömungsfeld weniger von den Temperaturunterschieden als vielmehr vom Relief beeinflusst, so

¹⁹ GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Auszug aus der Klimaökologischen Untersuchung Gewerbebietsentwicklung Göllheim, Stand: 2021

dass die Kaltluft vornehmlich hangabwärts in Richtung Westen fließt. Demnach erhalten die angrenzenden Gewerbegebiete sowie die anschließenden Wohngebiete im westlichen Teil von Göllheim keine bis kaum Kaltluft aus dem Plangebiet.

Wie die Klimaökologische Untersuchung zeigt, gehen demnach vom Plangebiet aus keine Kaltluftströme in Richtung der Wirkungsräume schutzwürdiger Nutzungen. Die Kaltluftströme fließen aufgrund des Gefälles von Südosten nach Nordwesten, entgegen der Richtung des Siedlungsgebiets Göllheim, und beeinflussen damit nicht den angrenzenden Siedlungskörper im Südosten des Plangebiets.

Eine Vulnerabilität des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind zum aktuellen Stand nicht ersichtlich.

Insgesamt ist von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das lokale Klima auszugehen. Aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe ist zudem von einer geringfügigen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	▪ Mögliche Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs)
Anlage- und betriebsbedingt:	▪ Dadurch, dass das Gebiet bereits derzeit als Stellplatz mit Schotterberlag genutzt wird, kommt es zu keiner erheblichen Verringerung von Kaltluftflüssen oder einer verringerten Kaltluftproduktion. ▪ Da der Stellplatz auch zukünftig erhalten bleiben soll, sind mit gleichbleibenden Emissionen unterschiedlicher Art zu rechnen. ▪ Gewerbeflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. ▪ Durch die Nutzung als Gewerbefläche kann es zu einer Erwärmung der über das Gebiet abfließenden Kaltluft sowie zu einer minimalen Verringerung der Luftqualität der abfließenden Frischluft kommen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft durch die Nutzung natürlicher Ressourcen zu rechnen
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Bei einer weiteren möglichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld, würden weitere Flächen dauerhaft versiegelt werden. Hierdurch kann es zum Verlust von Kaltluftproduktionsflächen kommen. Auch kann zur Verstärkung von thermischen Belastungen kommen. Auch kann es in diesem Zusammenhang möglicherweise zur Ansiedelung von emittierenden Gewerbebetrieben kommen. - Die klimaökologische Untersuchung hat ergeben, dass die geplanten Gewerbeflächen nur eine geringe Ausgleichsfunktion für Göllheim und umliegende Gemeinden ergeben. - Es ist nach derzeitigem Stand nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen. - Wohngebiete oder empfindliche Nutzungen sind auf Grund der Lage der zukünftigen Bauflächen nicht betroffen, da die siedlungsklimatische Bedeutung der Fläche vergleichsweise gering ist.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die hier untersuchte Fläche erfüllt nur eine sehr geringe Ausgleichsfunktion für Göllheim und umliegende Gemeinden.

Es ist mit keiner deutlich erhöhten Hitzebelastung in dem Plangebiet zu rechnen, da die Fläche bereits derzeit teilversiegelt ist. Daher ist auch für die Siedlungsgebiete, vor allem die Wohnbereiche in Göllheim, mit keinerlei signifikanten Auswirkungen auf die Hitzebelastung zu rechnen.

Da keine Neuversiegelung geplant ist, ist auch mit keiner Verringerung der Kaltluftproduktion zu rechnen. Wodurch es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet kommt. Aufgrund der auch im Bestand nach Westen abfließenden Kaltluft erhalten die umgebenden Gewerbegebiete und das Siedlungsgefüge im westlichen Teil Göllheims keine bis kaum Kaltluft aus dem Plangebiet. Aus diesem Grund wird dem Plangebiet eine untergeordnete klimatische Bedeutung für das Umfeld zugeordnet. Es sind keine relevanten klimatischen Veränderungen für das umliegende Siedlungsgefüge zu erwarten, die wesentlich über den Geltungsbereich des Plangebietes hinausgehen.

Mit der Planung geht kein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen einher, da bereits jetzt das Plangebiet als Stellplatz genutzt wird. Hierdurch ist mit keiner Verschlechterung der Lufthygiene zu rechnen.

Insgesamt sind aufgrund der Lage und der lokalen Gegebenheiten nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität in das Schutzgut Klima führen, umgesetzt:

- Die Festsetzungen zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen sowie zur Dachbegrünung verringern mikroklimatische Auswirkungen der Versiegelung.
- Die Festsetzung der Baufenster ermöglicht eine solaroptimierte Bauweise
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Minimierung der Aufheizung, Förderung der Versickerung)
- Die verpflichtende Nutzung von Solarenergie führt zu einer verringerten Produktion von Emissionen.

5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

5.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz, Naturschutz-gesetz Rheinland-Pfalz</i>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Nutzbarkeit der Naturgüter, - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
<i>Baugesetzbuch</i>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie

	die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
<i>FFH-Richtlinie</i>	Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.
<i>Vogelschutzrichtlinie</i>	Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<i>EU-Artenschutzverordnung</i>	Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.

5.4.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet wird derzeit als Stellplatz genutzt. Diese Nutzung beeinträchtigt den Lebensraum Boden mitsamt dem Bodenleben dadurch, dass er mit Schotter ausgelegt ist. Hierdurch wird die biologische Vielfalt oberhalb des Bodens eingeschränkt.

Im Südosten schließt das Gebiet an vorhandene Gewerbebebauung an. Im Norden grenzt es an die „K80“, gefolgt von landwirtschaftlich genutzter Fläche. Im Süden liegt zudem die durch den gewerblichen Verkehr geprägte Bundesstraße „B47“. Die hierdurch verursachten Emissionen stellen einen weiteren bestehenden Konflikt dar. Dementsprechend ist Plangebiet bereits durch entsprechende Störreinflüssen beeinflusst und insgesamt stark anthropogen überprägt.

In Verbindung mit dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt, um eine potenzielle Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten der Fauna und Flora nachzuweisen. Bei einer nachgewiesenen Betroffenheit sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu erarbeiten und in die Umsetzung zu bringen sowie erforderlichenfalls Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu stellen.²⁰ **Das Artenschutzgutachten von 2022 basiert auf dem damaligen Planungsbereich, der nach aktueller Planung verändert wurde. Aus diesem Grund wird das Gutachten aktualisiert und im weiteren Verfahren ergänzt.**

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)²¹ bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da in unserer Kulturlandschaft natürliche vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV) ein wärmeliebender Hainsimsen-Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald auf mäßig basenreichen Silikatböden (Code: BCaw).²²

²⁰ WSW & Partner, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „In der Schorr“ in Göllheim, Stand: Mai 2022

²¹ Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim.

²² Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>

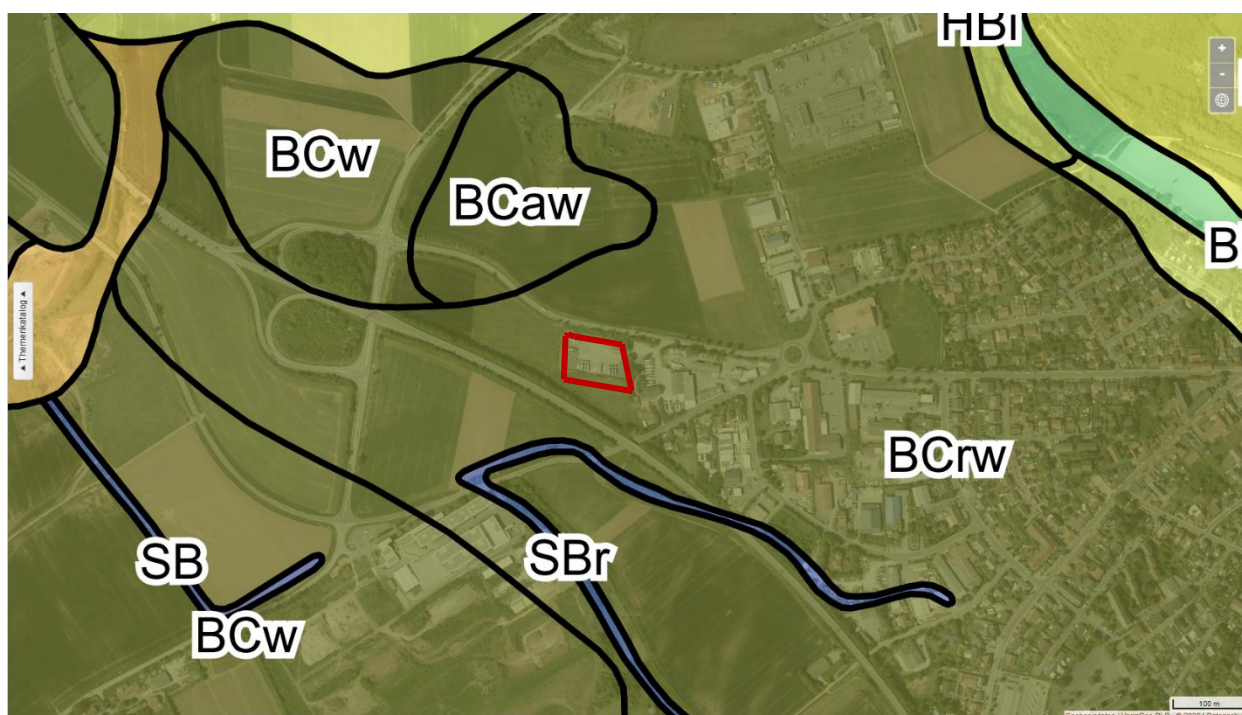


Abbildung 9 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (rote schematische Abgrenzung Plangebiet) (ohne Maßstab)²³

Das Plangebiet wird außerdem dem Naturraum „Saar- Nahe- Bergland“ zugeordnet.²⁴

Im Plangebiet selbst sind laut Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz keine geschützten Biotope, Natura 2000-Gebiete oder Lebensraumtypen kartiert. Ca. 600 m nördlich, ca. 600 m nordöstlich sowie ca. 1.000 m südwestlich des Plangebiets befinden sich „Geschützte Landschaftsbestandteile in der Gemarkung Göllheim“, ca. 100-200m südlich befindet sich 3 Eichen Gewanne „Schnorr“, die als Naturdenkmal gekennzeichnet sind.

Im Zuge des Artenschutzgutachtens wurde eine vollständige Biotopkartierung durchgeführt. Hierbei wurde eine nach § 15 LNatSchG geschützte Salbei-Glatthaferwiese (yED1), welche an das Plangebiet angrenzt, kartiert.²⁵

Der nächste Biotopkomplex befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m in südöstlicher Richtung. Es handelt sich dabei um das „Tälchen am Göllheimer Wooweg“. Das auf einer Böschung Schlehenhecken und zahlreiche Eichen aufweist.

Ca. 700 m nordöstlich befindet sich der Biotopkomplex „Südhang unter dem Göllheimer Steinbruch“, ein langgezogener Hang mit Gebüschrflächen und Grünland zwischen Göllheim und dem Zementwerk. Der mäßig steile südwestexponierte Oberhang am Steinbruch hat lokale Bedeutung. Er weist ein Mosaik aus dichten schlehen- und weißdorndominierten flächigen Gebüschen auf, die aus schon lange brachgefallenen Streuobstwiesen hervorgegangen sind, dazwischen mehrere noch arten- und blütenreiche Wiesenflächen, die jedoch teilweise brachgefallen. Darin einige Obstbäume als Streuobstfragmente.

²³ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand 12.03.2025)

²⁴ Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/kartendienste/>, Stand: März, 2021.

²⁵ WSW & Partner, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „In der Schorr“ in Göllheim, Stand: Mai 2022

In einer Entfernung von etwa 1.000 m liegt das ca. 290 ha große FFH-Gebiet bzw. Natura 2000-Gebiet „Göllheimer Wald“. Es handelt sich hierbei um einen Waldkomplex mit altholzreichen Eichen-Hainbuchen- und Buchenwaldanteilen.²⁶

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen planinternen Nutzungen, der umgebenden Störreinflüsse, der Geringfügigkeit der Planung sowie aufgrund fehlender Grünstrukturen im Plangebiet ist von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut auszugehen. Die an das Plangebiet angrenzende Salbei-Glatthaferwiese wird bei der Planung berücksichtigt. Aufgrund der großen Entfernung zu den Biotopen außerhalb des Plangebiets, werden diese in ihrer derzeitigen Funktion als Lebensstätten geschützter Tier- und Pflanzenarten sowie die geschützten Einzelobjekte von dem Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit nicht nachteilig beeinflusst.

5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	▪ Beeinträchtigungen der Fauna durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) ▪ Abrissarbeiten sind nicht erforderlich ▪ Erarbeitung eines Konzeptes für den notwendigen Ausgleich im weiteren Verfahren für die Schaffung neuer hochwertiger Biotopstrukturen
Anlage- und betriebsbedingt:	▪ Im Hinblick auf die betriebsbedingte Wirkung ist in erster Linie mit keinem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen geplant, da das Gebiet bereits derzeit als Stellplatz genutzt wird ▪ Verlust von Ackerflächen ▪ Wahl von standortgerechten, landschafts- und ortstypischen Gehölzfestsetzungen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt	▪ die Fläche wird bereits derzeit als Stellplatz genutzt und ist aufgrund dessen bereits teilversiegelt, hierdurch besteht derzeit bereits der temporäre Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung und temporäre Verringerung der Versickerung ▪ Ausgleichsflächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen schaffen eine ökologische Aufwertung im räumlichen Zusammenhang. (Ergänzung im weiteren Verfahren).
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Fläche wird bereits beansprucht, keine Flächenneuanspruchnahme. ▪ Auf Grund des geringen Umfangs der Planung und des bereits stark anthropogen veränderten Plangebietes wird die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen nicht maßgebend beeinträchtigt.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	

²⁶ Lanis RLP https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 04.03.2025

Baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Bei einer weiteren möglichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld, würden weitere Flächen dauerhaft versiegelt werden. Hierdurch kann es zum Verlust von Biotopflächen und Lebensräumen kommen. Nach derzeitigem Stand stellen sich die Flächen überwiegend als Ackerflächen dar. ▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf durch die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Konfliktbewertung

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Die an das Plangebiet angrenzende Salbei-Glatthaferwiese wird bei der Planung berücksichtigt.

Ein Ausgleichsbedarf wurde ermittelt. Eine Ausgleichsfläche sowie deren Ausgestaltung wird **im weiteren Verfahren ergänzt**.

Die Umnutzung der externen Ausgleichsfläche sowie die Anlage der festgesetzten Privaten Pflanzstreifen schaffen neue attraktive Grünstrukturen innerhalb des räumlichen Wirkungsraumes.

Durch die fehlende Strukturvielfalt des Plangebietes im Bestand wird das Schutzgut durch die Planung nur geringfügig beeinträchtigt.

Aufgrund der bestehenden Konflikte im Bestand und unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Maßnahmen aus dem Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig einzustufen.

5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft sind vorgesehen:

- Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichmaßnahmen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Festsetzung zur Anlage von Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb der Privaten Pflanzstreifen schafft neue Biotopstrukturen sowie eine grüne Pufferzone zu angrenzenden Nutzungen
- Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (vgl. Kapitel 7). Anlage und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang. *Wird im weiteren Verfahren ergänzt!*

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist stärker der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist im Rahmen dieses Fachbeitrages eine 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.

Das Landschaftsbild wird sowohl durch die einzelnen Elemente (Landschaftsbildelemente) gebildet, die den Aufbau der Landschaft bestimmen, als auch durch deren Zusammentreten zu einem räumlichen Beziehungsgefüge, den Landschaftsbildeinheiten.

5.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz; Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

5.5.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet befindet sich im Übergang der Großlandschaft des „Nördlichen Oberrheintiefland“ und dem „Saar-Nahe-Bergland“. Es wird den Landschaftsräumen „Göllheimer Hügelland“ (227.42) und „Kaiserstrassensenke“ (193.44) zugeordnet. Die Landschaftseinheit ist vom Grundtyp eine Agrarlandschaft.

Das „Nördliche Oberrheintiefland“ erstreckt sich auf Gebiete von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg und Elsass. Der Rhein bildet die Grenze zu den benachbarten Bundesländern, die Lauter die Grenze zum Elsass. Das Oberrheintiefland entstand als Grabenbruch im Zuge tektonischer Verwerfungen, beginnend im Alttertiär. Der Graben wurde allmählich durch unterschiedliche Sedimente bis zum heutigen

Niveau aufgefüllt. Das „Nördliche Oberrheintiefland“ weist im Süden und Norden des rheinland-pfälzischen Anteils unterschiedliche Charakterzüge auf.²⁷

Der östliche Bereich des Plangebiets wird in den Landschaftsraum „Göllheimer Hügelland“ (227.42) eingeordnet. Das „Göllheimer Hügelland“ ist der durch das Pfrimmtal abgegliederte Südteil des Alzeyer Hügellandes mit Höhenrücken von 290 m ü. NN im Norden und 330 m ü. NN im Süden. Aufgrund der fruchtbaren Böden mit von Löss bedeckten Kuppen und Höhenrücken ist der Großteil des Landschaftsraums von Ackerbau geprägt und damit fast waldfrei. Die östlichen Randhöhen des „Göllheimer Hügellands“ sind abwechslungsreicher mit terrassierten Weinbergen, Böschungen, Feldgehölzen und Heckenzügen. Teilweise liegen hier wie auch vereinzelt im Nordwesten des Landschaftsraums felsige Bereiche mit Trockenstandorten vor.²⁸

Der westliche Bereich des Plangebiets befindet sich im „Saar-Nahe-Bergland“, das zum gleichen Teil rheinland-pfälzisches und saarländisches Gebiet umfasst. Der rheinland-pfälzische Teil ist ein vielgestaltiges, Berg- und Hügelland mit einem Mosaik von Wald und Offenland. Das dem „Saar-Nahe-Bergland“ zugeordnete „Nordpfälzer Bergland“ (193) reicht vom Haardtgebirge bis zum Rheinischen Schiefergebirge im Norden mit markanten Bergkuppen und Höhenrücken aus vulkanischem Gestein. Genauer gesagt gehört der westliche Bereich des Plangebiets zum Landschaftsraum „Kaiserstrassensenke“ (193.44), der durch eine langgestreckte, südwest-nordost-gerichtete Senke charakterisiert wird. Diese hat sich durch Abtragung der weniger widerstandsfähigen tonigen Sandsteine der Kreuznacher Schichten (Oberrotliegendes) zwischen dem Haardtgebirge (Stumpfwald) und dem Donnersbergmassiv herausgebildet. Das Relief der Senke wird von kleineren Tälchen gegliedert und die fruchtbaren tiefgründigen Böden werden überwiegend ackerbaulich genutzt.²⁹

Der Nutzungstyp des Plangebiets stellt sich aktuell als Lagerfläche dar. Strukturelemente sind innerhalb der Fläche nicht vorhanden. Insgesamt ergibt sich für den Betrachtungsraum eine geringfügige Vielfalt. Es liegt zwischen der stark befahrenen Bundesstraße „B47“ und der Kreisstraße „K80“ sowie im Osten grenzt es an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Über die Bundesstraße und Kreisstraße hinaus schließt es sich im Norden und Süden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Ca. 600 m nördlich, ca. 600 m nordöstlich sowie ca. 1.000 m südwestlich des Plangebiets befinden sich „Geschützte Landschaftsbestandteile in der Gemarkung Göllheim“, ca. 100-200 m südlich befindet sich das Naturdenkmal „3 Eichen Gewanne Schnorr“.

Die angrenzenden gewerblichen Nutzungen stellen zudem eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar. Raumübergreifende Aspekte sind nicht gegeben. Die relativ, konstant anthropogen überprägte Fläche bietet daher hinsichtlich des Landschaftsbildes insgesamt nur eine bedingte Eigenart und Schönheit.

Aufgrund der unmittelbaren Siedlungsnähe, der umgebenden Wirtschaftswege sowie der im Norden, Süden und Westen befindlichen Landwirtschaftsfläche dient der Untersuchungsbereich dennoch bedingt als Naherholungsraum. Das Plangebiet selbst übernimmt dabei aufgrund der vorhandenen umgebenden Störreinflüsse, der fehlenden Strukturvielfalt sowie aufgrund der Geringfügigkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung ein.

²⁷ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.03.2025

²⁸ Ebd.

²⁹ Ebd.

Bewertung

Das Plangebiet selbst übernimmt aufgrund der vorhandenen umgebenden Störreinflüsse, der fehlenden Strukturvielfalt sowie aufgrund der Kleinteiligkeit nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung ein. Auch ist die Fläche und seine direkte Umgebung bereits stark anthropogen überprägt. Insgesamt ist das somit nur von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auszugehen.

5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt:	▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. ▪ Angrenzende Naherholungsgebiete weiterhin erreichbar.
Anlage- und betriebsbedingt	▪ zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit wurde die Höhenentwicklung der Baukörper geregelt. ▪ Gebietsrandeingrünung ▪ Fügt sich in umgebende Gewerbebebauung ein
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
Baubedingt:	▪ Das Plangebiet ist aufgrund der Stellplatznutzung bereits teilversiegelt, dadurch kommt es zu keiner Neuversiegelung, wodurch keine neuen Flächen beansprucht werden.
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Bereits derzeitige dauerhafte Flächeninanspruchnahme.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge an Emissionen zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Bei einer weiteren möglichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld, würden weitere Flächen dauerhaft versiegelt und bebaut werden. Hierdurch kann es zu weiteren visuellen Veränderungen des Landschaftsbildes kommen. ▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.

gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Dadurch, dass das Plangebiet bereits derzeit als Stellplatz genutzt wird, ist mit keinen erheblichen Veränderungen zu rechnen, da die Fläche weiterhin als Stellplatz genutzt werden soll.

Das Plangebiet grenzt direkt an die umgebende Bebauung, wodurch sich keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt. Hinzu kommt die Flächenschonende Erschließung über die bestehende Kreisstraße „K80“. Auch wurde eine entsprechende Gebietseingrünung hin zur freien Landschaft festgesetzt. Die angrenzenden Ackerflächen und Grünlandflächen bleiben in gleicher Art und Weise, wie im Bestand, erreichbar. Die festgesetzten Privaten Pflanzstreifen tragen zu einer umfangreichen Gebietseingrünung sowie zur Schaffung einer Pufferzone hin zur angrenzenden Glatthaferwiese bei.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet.

5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die Einbindung der Gebäudekörper geschieht durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen.

Hinsichtlich des relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine gestalterische Dominanz der Baukörper möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen. Für die i.d.R. großen Flach- oder flachgeneigten Dachflächen können extensive Begrünungen nicht nur einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild, sondern auch zur Retention von Niederschlagswasser, zur Verdunstung und damit positiven Wirkungen für das Lokalklima sowie zur Bereicherung von Biotopstrukturen leisten.

- Die Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen mindert Ortsbildbeeinträchtigungen.
- Festsetzung eines Privaten Pflanzstreifen zur Schaffung einer strukturgebenden Gebietseingrünung (Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung).
- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.

5.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht bei der Umsetzung der bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Der Begriff der Gesundheit beschreibt dabei den „Zustand völligen psychischen, physischen und sozialen Wohlbefindens“ (WHO). Die Gesundheit der Menschen wird dabei von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Einen wichtigen Einflussfaktor stellt in diesem Zusammenhang die Umwelt dar. Zu den relevanten Gesundheitsdeterminanten, die es zu berücksichtigen gilt, zählen allgemein:

- die sozialräumlichen Faktoren (u.a. die Wahrnehmung der bebauten Umgebung, soziale Lage, psychosoziale Wirkungszusammenhänge, soziodemographische und sozioökonomische Aspekte, Räume die Sozialkontakte ermöglichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturelle Bedürfnisse)
- die naturräumlichen Faktoren (u.a. der Erholungswert, das Klima (z.B. thermische Belastung, Starkregen), der Erholungswert, Biodiversität, Verfügbarkeit von landschaftsräumen, Ästhetik, Ruhe,)
- die physikalischen Faktoren (u.a. Lärm, Erschütterungen, (nicht-) ionische Strahlung, Schallimmissionen, Lichtimmissionen, elektromagnetische Felder)
- die chemischen Faktoren (u.a. NO_xe, Schadstoffe, Feinstaub, Nahrung und Trinkwasser, Boden, Grundwasser)
- sowie die biologischen Faktoren (u.a. Bioaerosole)

Aufgrund ihrer Komplexität, der teilweisen subjektiven Wahrnehmung, der fehlenden rechtsverbindlichen Vorgaben und fehlender Wirkungsschwellenwerte sowie aufgrund des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstandes bzgl. Messmethoden oder der Ursachen-Wirkungsbeziehungen einzelner Determinanten, können in der nachstehenden Betrachtung nur vereinzelte, objektiv zu bewertende Faktoren beschrieben und bewertet werden.

Auf die als vulnerable Gruppen bezeichneten Individuengruppen wird in der nachstehenden Betrachtung detailliert eingegangen.

Insgesamt kann es bei der Erfassung und Bewertung teilweise zu Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

5.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
<i>Bundesimmissions-schutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Lärm</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

5.6.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet selbst wird zurzeit als Stellplatz genutzt und stellt nur einen geringfügigen Wert für die Naherholung dar. Unmittelbar angrenzend befindet sich im Osten ein Gewerbegebiet. Weiter entfernt im Süd- Osten angrenzend befindet sich der Siedlungsraum von Göllheim.

Aufgrund der Lage am Rande landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich des Lärmes, des Staubes und möglicherweise durch Spritzmitteleintrag. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebietes im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen.

Weitere bestehende Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken, ist die von im Süden des Gebiets von Osten nach Westen verlaufende Bundesstraße „B47“ sowie die im Norden des Gebiets die von Osten und Westen Kreisstraße „K80“ und die angrenzenden Gewerbebetriebe im Osten des Plangebiets. Diesbezüglich wird im Rahmen des Verfahrens ein Lärmschutzgutachten erarbeitet. Die Ausführungen hierzu werden **im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt**.

Das Plangebiet ist dementsprechend bereits von Störeinflüssen beeinflusst und insgesamt stark anthropogen geprägt.

Im Zuge des Klimawandels kommt es vermehrt zu Extremereignissen, wie Stürme, Hitzewellen oder Starkregen. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländegestalt gebunden.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Deren Ergebnisse sind in den nachstehenden Sturzflutkarten zusammengestellt.³⁰

Die zu überplanende Fläche befindet sich außerhalb der Ortslage und weist eine sehr hohe Abflussakkumulation entlang der „K80“ auf. Ebenso wird das Plangebiet von einem Bereich mit einer sehr hohen Abflussakkumulation von Südwesten nach Nordosten gequert.

Potentielle Überflutungsbereiche liegen entlang den nordwestlich gelegenen „Hasenbachs“ und „Lochbachs“, sowie am südlich gelegenen „Mordkammer“.

Eine Gefährdung könnte jedoch auch über die Kanalsysteme erfolgen, die in der Regel ebenfalls dem natürlichen Gelände folgen. Der Grad der Gefährdung ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen.

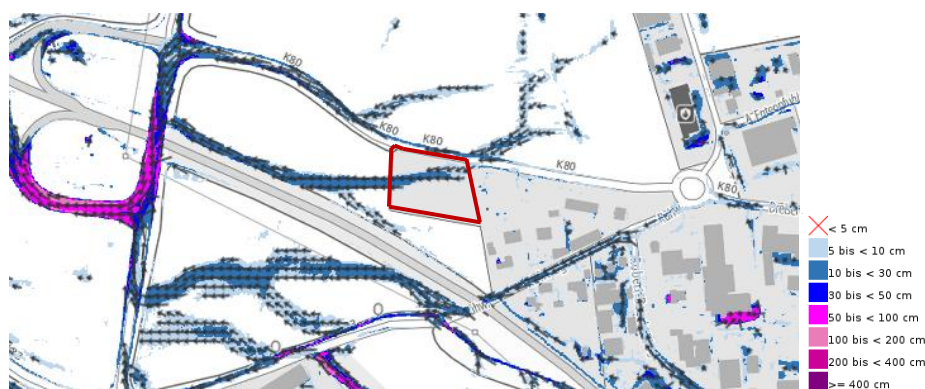


Abbildung 10 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 7)³¹



Abbildung 11 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 7)³²

³⁰ Landesamt für Umwelt RLP; <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 04.03.2025

³¹ Landesamt für Umwelt RLP; <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 04.03.2025

³² Ebd.

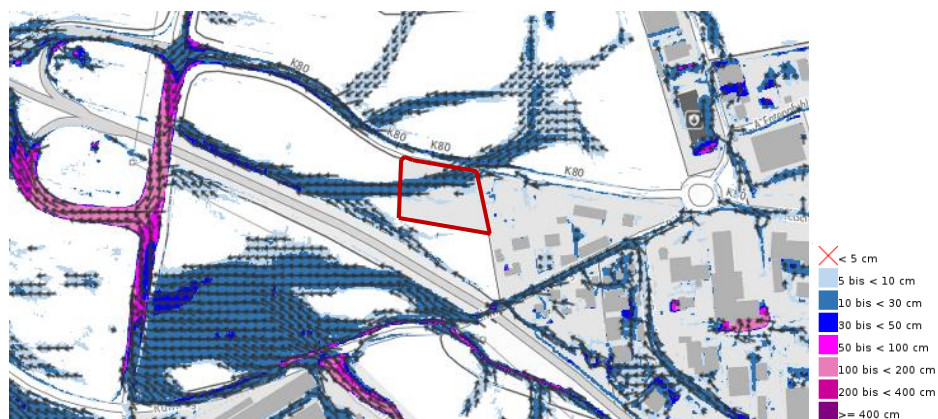


Abbildung 12 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Wassertiefen (SRI 10)³³

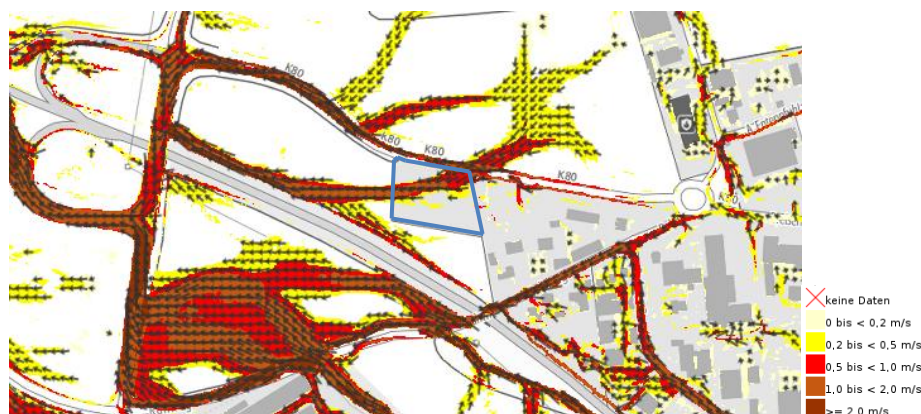


Abbildung 13 Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen: Fließgeschwindigkeit (SRI 10)³⁴

Im Nord-Osten des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m die Linde AG sowie in einer Entfernung von ca. 600 km die Dyckerhoff GmbH. Bei beiden Betrieben handelt es sich um sogenannte Störfallbetriebe.

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches mit mittlerem geogenen Radonpotential (24.9).³⁵

5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
Baubedingt	Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind die baubedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen.

³³ Ebd.

³⁴ Ebd.

³⁵ Bundesamt für Strahlenschutz, <https://www.imis.bfs.de/geoportal/>, Stand: 04.03.25

Anlage- und betriebsbedingt	▪ Dadurch, dass die derzeitige Nutzung als Stellplatz weiterhin erhalten bleiben soll, sind mit keinen erheblichen Veränderungen zu rechnen. ▪ Kein Wegfall von Erholungsfunktionen. ▪ Auf Grund der Geringfügigkeit ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
Baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
Anlage- und betriebsbedingt	▪ Da die derzeitige Nutzung beibehalten wird, ist zukünftig mit keinem erheblich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Störfallbetriebe im unmittelbaren Umfeld. Zulässige Nutzungen im Plangebiet ermöglichen nicht die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG wie z.B. öffentlich genutzten Gebäuden. ▪ mittleres geogenes Radonpotential (24.9)
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Bei einer weiteren möglichen Entwicklung von Gewerbeflächen im Umfeld, könnten weitere zahlreiche Arbeitsplätze entstehen. Jedoch kann es auch zur Entstehung weiterer Emissionen kommen. ▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung

Dadurch, dass das Plangebiet bereits derzeit als Stellplatz genutzt wird und diese Nutzung weiterhin erhalten bleiben soll, ist mit keinen weiteren erheblichen Veränderungen zu rechnen.

Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets oder des Betrachtungsraums nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der verschiedenen Lärmquellen, die auf das Plangebiet wirken werden **im weiteren Verfahren** die Ergebnisse des zurzeit in Bearbeitung befindlichen Lärmgutachtens ergänzt.

Von dem Plangebiet können insbesondere in der Bauphase Lärm- und Luftemissionen ausgehen, die sich auf die Umgebung auswirken können. Diese treten jedoch hauptsächlich nur während der Bauphase auf und sind als hinnehmbar zu bewerten.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als geringfügig eingestuft.

5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sind vorgesehen:

- Die Neuanpflanzung hochwüchsiger Gehölze auf den Privaten Pflanzstreifen fördern die Durchgrünung des Gebietes und stellen strukturgebende Elemente dar. Zudem erfüllen sie eine wichtige Funktion Feinstaub- und Schadstofffilter. Auch verbessern sie das Regenwassermanagement und mindern somit das Schadensrisiko bei Starkregenereignissen.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltprüfung sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten (Ensembles), einschließlich ihres Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Strukturen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften.

Innerhalb der Umweltprüfungen gliedert sich das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ gemäß europäischem Verständnis in:

- archäologisches Erbe,
- bau- und kunsthistorisches Erbe (inkl. der historischen Garten- und Parkanlagen) sowie
- landschaftliches Erbe

Jedes Kulturgut hat einen Wirkungsraum, der als Umgebung bei Kulturdenkmälern auch einen gesetzlichen Schutz genießt.

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter

definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

5.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerter Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Quelle	Zielaussagen
<i>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.
<i>Landeswaldgesetz</i>	Zweck dieses Gesetzes ist es insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

5.7.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Innerhalb des Plangebiets und seiner direkten Umgebung befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter.

5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf dem Areal sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter aufzufinden. Durch die Gewerbebeerweiterung kommt es jedoch zu keinem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche, da die Fläche bereits derzeit als Stellplatz genutzt wird.

5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden unter Beachtung der erarbeiteten Gutachten keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Schutzgutübergreifend)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin als Stellplatz genutzt werden. Das Plangebiet würde somit weiterhin durch die Nutzung und den damit verbundenen Schotterbelag überprägt und beeinflusst werden. Insgesamt würde die Bestandssituation in ihrer jetzigen Form vermutlich unverändert bestehen bleiben.

5.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Die nächsten Störfallbetriebe befinden sich nach dem Verzeichnis der Betriebsbereiche in Rheinland-Pfalz (Stand 03/2019) etwa 50 m nördlich (Linde AG) sowie in etwa 1 km nördlich (Dyckerhoff GmbH). Die vorgesehene Betriebserweiterung bzw. die zulässigen Nutzungen sind im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG nicht als schutzbedürftig einzustufen. Schutzbedürftige Nutzungen stellen z.B. öffentlich genutzten Gebäuden dar.

Erdbebenereignisse sind gemäß der Online Karte "Erdbebenereignisse" des Landesamts für Geologie und Bergbau im Bereich Göllheim und Umgebung nicht verzeichnet. Göllheim liegt in der Erdbebenzone 0.³⁶

Was das Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle betrifft, ist aufgrund der geplanten Nutzung von keinem erhöhten Risiko auszugehen. Mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Störfallbetriebe ergibt sich durch die angrenzenden Gewerbebetriebe (u.a. Feuerwehr, Erweiterungsbetrieb Bagger- und Abbrucharbeiten, Motorrad- Ersatzteilgeschäft) ergibt sich kein erhöhtes Risiko.

Auch ergibt sich durch das Vorhaben keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Durch die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

5.10 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung sind mit Ausnahme von verkehrsbedingten Emissionen keine weiteren erheblichen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem abgeführt.

5.11 Nutzung erneuerbarer Energien

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Dadurch, dass das Plangebiet weiterhin als Stellplatz genutzt werden soll, wird die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien beschränkt. Derzeit hat das Plangebiet keine Bedeutung für

³⁶ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18, Stand: 04.03.25

die Gewinnung erneuerbarer Energien. Bei der Umsetzung der Planung ist der Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen und ist auf allen Dächern mit einer nutzbaren Fläche von mehr als 100 m² mit mindestens 50 % zu versehen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Einer solaroptimierten Bauweise wurde in die Bauleitplanung integriert. Aufgrund des mäßig von West nach Ost geneigten Hangs besteht für die künftige Bebauung, sowohl passiv als auch aktiv, eine potentiell sehr hohe Nutzbarkeit der Solarenergie, welche durch das städtebauliche Konzept unterstützt wird. Aufgrund der allgemeinen Beschaffenheit des Untergrundes besteht grundsätzlich eine potentielle Eignung für oberflächennahe Geothermieranlagen.

5.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es bestehen keine derartigen Gebiete.

5.13 Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Die nachfolgende Tabelle führt potentielle Wechselwirkungen auf.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Emissionen (Schall, optische Wirkungen) Konkurrierende Raumanprüche	Störungen (Schall, Licht, Verdrängung, Nutzung)	Inanspruchnahme / Versiegelung, Verdichtung, Bearbeitung, Düngung, Umlagerung, Kampfmittel	Nutzung als Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung Stoffeintrag	Kaltluftentstehungsgebiete u. Frischluftschneisen beeinflussen Siedlungsklima	Schadstoffeintrag, Aufheizung, Veränderung der Beschaffenheit und Eigenart der Landschaft und somit der Erholungseignung / des Landschaftsbildes	wirtschaftliche Bedeutung und regionale Identität
Tiere/ Pflanzen	Nahrungsgrundlage, Erholung, Naturerlebnis	Gegenseitige Wechselwirkungen in den einzelnen Habitaten	Bodenbildung, Erosionsschutz	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Vegetation als Wasserspeicher	Vegetationseinfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung, Einfluss auf Mikroklima	Artenreichtum und Vegetationsbestand beeinflusst strukturelle Vielfalt und Eigenart	Substanzschädigung
Fläche / Boden	Lebensgrundlage, Lebens-	Lebensraum, Standortfaktor	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentation, Schadstofffilter	Erwärmung u. Austrocknung beeinflussen	Staubbildung, Einfluss auf Mikroklima	Archivfunktion, Veränderung durch

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche / Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
	raum, Ertragspotenzial, Rohstoffgewinnung			ration, Wasserspeicher	Bodenleben u. Erosionsgefahr		Intensivnutzung oder Abgrabungen, potenzielles Vorkommen im Gebiet
Wasser	Lebensgrundlage, Trink-, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Stoffverlagerung, Beeinflussung der Bodenart und -struktur	Niederschlag, Stoffeintrag	Mikroklima, Nebel-, Wolkenbildung	Gewässer als Strukturelemente, Veränderung bei Extremereignissen (Hochwasser, Erosion)	Substanzschädigung
Klima/ Luft	Lebensgrundlage Atemluft, Wohlbefinden	Vegetation beeinflusst Kaltluftentstehung und –transport, dient der Reinigung und beeinflusst die Luftfeuchte	Winderosion	Gewässertemperatur, Wasserbilanz (Grundwasserneubildung), Belüftung	Strömung, Wind, Luftqualität, Durchmischung, O ₂ -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung von Klimazonen	Wachstumsbedingungen, Ausprägung Landschaft	Substanzschädigung
Landschaft	Erholungseignung, Wohlbefinden, Lebensraum	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerlauf, -scheiden	Einflussfaktor auf Mikroklima	Unterschiedliche Stadt-/Kulturlandschaften (ggf. Konkurrenz)	Häufig charakteristische landschaftsbildprägende Elemente

Auf Grund der geringen Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter, sowie der geringen Konfliktintensität in den jeweiligen Schutzgütern ist davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen in den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, die bei Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche rechnerisch ermittelt.

Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich Überschreitungsoption und den auf Grundlage des Bebauungsplanes ermittelten Werten. Dabei wird der Charakter der Grundflächen berücksichtigt und differenziert bewertet. Die Flächenaufteilung gemäß den geplanten Nutzungen erfolgt in zusammengefassten Einheiten, wobei gegebenenfalls verschiedene Biotoptypen bzw. Bodenfunktionen entsprechend ihrem Anteil einer Fläche zugeordnet werden.

6.2 Bilanzierungsmodell

Mit Inkrafttreten des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) am 16. Oktober 2015 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Land Rheinland-Pfalz ausgestaltet und teils abweichend geregelt. Gemäß § 7 Abs. 1 und 2 LNatSchG wird die Kompensation – mit Ausnahme von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung von Waldbeständen festgelegt.

Konkretisiert werden diese Regelungen in der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) vom 12. Juni 2018. Sie bestimmt das Nähere zum Vollzug der Eingriffsregelung und zur Erhebung von Ersatzzahlungen für nicht kompensierbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Verwendung von Ersatzzahlungen. Die LKompVO zielt auf ein landesweit einheitliches Vorgehen im Vollzug der Eingriffsregelung. In § 2 Abs. 5 nennt sie daher explizit die Möglichkeit zur Einführung eines Bewertungsverfahrens.

Mit Einführung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (05/2021) soll der Vollzug der Eingriffsregelung harmonisiert und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der Praxisleitfaden wurde ebenso wie die LKompVO in enger Anlehnung an den Entwurf der Bundes-Kompensationsverordnung (BKompVO) entwickelt, die nur für Vorhaben gilt, die ausschließlich durch die Bundesverwaltung ausgeführt werden (z.B. Bundesnetzausbau).

Alle zu verortenden Kompensationsflächen und -maßnahmen – auch solche, die der vorgezogenen Kompensation (Ökokonto) dienen – sind gem. der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) zur Führung des Kompensationsverzeichnisses abschließend in der Fachanwendung „Kompensationsverzeichnis Service Portal“ (KSP) bereitzustellen.

6.3 Methodik

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“, mit dem nach § 40 Abs. 2 LNatSchG die erforderliche Verwaltungsvorschrift erlassen wurde. Diese hat den Zweck das Bewertungsschema zu konkretisieren und einheitlich für Rheinland-Pfalz zu regeln.

Das anzuwendende Verfahren der integrierten Biotopbewertung beruht auf einem Wertpunktesystem. Hierfür ist für jedes betroffene Biotop das Produkt aus der Differenz zwischen den Biotopwerten des zu erwartenden Zustandes nach dem Eingriff (Biotopwert nach Eingriff) und des Zustandes vor dem Eingriff (Biotopwert vor Eingriff) und der voraussichtlich beeinträchtigten Fläche in Quadratmeter zu ermitteln. Zusätzlich sind etwaige Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, die sich aus bestehenden Beeinträchtigungen der Biotope oder deren verhältnismäßig langen Entwicklungsdauer (Time-lag-Effekt) ergeben können. Darüber hinaus ist bei Feststellung einer „erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere“ ist zusätzlich eine schutzgutbezogene Kompensation erforderlich. Diese wird anhand nachfolgend dargestellter Matrixtabelle ermittelt.

Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungs- stufe		
	I gering	II mittel	III hoch
Sehr gering	--	--	eB
Gering	--	eB	eB
Mittel	eB	eB	eBS
Hoch	eB	eBS	eBS
Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
Hervorragend	eBS	eBS	eBS

Bei Bodenversiegelungen ist gem. Praxisleitfadens grundsätzlich von einer „erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere“ (eBS) durch den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser) auszugehen, womit zusätzlich eine funktionspezifische bzw. schutzgutbezogene Kompensation erforderlich wird. Deshalb müssen Bodenversiegelungen explizit ausgeglichen werden, was durch die Verbesserung und Wiederherstellung verloren gegangener Bodenfunktionen erreicht werden kann.

Für alle übrigen Schutzgüter ergeben sich max. „erhebliche Beeinträchtigungen“ (eB), für die keine funktionspezifische Kompensation erforderlich wird.

6.4 Tabellarische Darstellung

Den Biotoptypen sind laut Praxisleitfaden individuelle Grundwerte zugeordnet. Durch Multiplikation der Grundwerte mit der Flächengröße erhält man den Biotopwert.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der Biotopwert des Plangebiet vor dem Eingriff dem zu erwartenden Wert nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Plangebiet <u>vor</u> dem Eingriff					Plangebiet <u>nach</u> dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW
HA0	Acker (intensiv genutzt)	5.450	6	32.700	HV3	Parkplatz	3.873	0	0
BA1	Feldgehölz, autochthon, mittlere Ausprägung	272	14	3.808	BA1	Feldgehölz, autochthon, mittlere Ausprägung	272	14	3.808
HM4	Trittrasen	225	5	1.125	BA1	Feldgehölz, autochthon, junge Ausprägung	224	13	2.912
					BF3	Einzelbaum, autochthon, junge Ausprägung	4 Stück	11	792 ³⁷
					BD1	Erdwall (junge Ausprägung)	377 ³⁸	17	6.409
					EA3	Fettwiese (frisches Ansaatgrünland)	377	3	2.639
					HM4	Trittrasen	824	5	4.120
		Fläche [m²]	BW				Fläche [m²]	BW	
SUMME		5.947	37.633		SUMME		5.947	20.680	
KOMPENSATIONDEFIZIT					- 16.953				

Entsprechend der Differenz zwischen dem aktuellen Bestandswert und dem zu erwartenden Planwert nach Realisierung des Eingriffs kann der erforderliche Kompensationsbedarf planintern nicht vollständig erbracht werden. Es besteht ein rechnerischer **Kompensationsdefizit von – 16.953 Wertpunkten**.

6.5 Ausgleichsflächen und darauf auszuführende Maßnahmen

Zur Kompensation ist entsprechend den Vorgaben des Praxisleitfadens ein funktionsspezifischer Ausgleich im räumlichen Zusammenhang erforderlich. Der artenschutz- und naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 1361 in der Gemarkung Kerzenheim. Dies umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.547 m².

³⁷ Die Ermittlung des Biotopwertes setzt sich aus der Multiplikation des Stammumfangs mit dem Grundwert pro Baum zusammen. In der Bilanzierung wurde aus der angegebenen Qualitätsstufe der untere Randwert von 18 cm angesetzt.

³⁸ Die Wallhecke wird einseitig bepflanzt und wird aufgrund der einseitigen Ausprägung als Biotop BD1 und EA3 eingestuft.



Abbildung 14 Lage und Abgrenzung der AGF (rot hinterlegt) ³⁹

Zur ökologischen Aufwertung des Grünlands ist eine Entwicklung einer mäßig artenreiche Fettwiese auf einer bisherigen artenarmen Fettwiese vorgesehen. **Die Maßnahmenfläche umfasst dabei nur einen Flächenanteil von ca. 3.768 m².** Die Entwicklung, Pflege und der dauerhafte Erhalt der Fläche ist vertraglich zu sichern.

Ausgleichsfläche <u>vor</u> dem Eingriff					Ausgleichsfläche <u>nach</u> dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW
EA3	artenarme Fettwiese	3.768	8	30.144	EA1	mäßig artenreiche Fettwiese <i>time-lag 1,2</i>	3.768	15	56.520 47.100
		Fläche [m²]	BW				Fläche [m²]	BW	
SUMME		3.768	30.144		SUMME		3.768	47.100	
KOMPENSATIONSWERT					16.956				

Mit der dargelegten Ausgleichsfläche kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Die rechnerische **Überkompensation von + 3 WP** ist aufgrund der Prognoseungenauigkeit des Modells unbeachtlich.

Die Fläche ist außerhalb der Vogelbrutsaison (nicht vom 1. März bis 1. Oktober) umzubereiten und mit Saatgut nach § 40 BNatSchG aus UG 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ entsprechend den Herstellerangaben anzusäen. Zur Pflege ist die Fläche extensiv ab Mitte Juli (Bodenbrüterschutz und Samenreife) ein- bis zweischürig zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen.

³⁹ LANIS, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 03.03.2025

Durch die zu Bodenversiegelungen wird aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere eine jeweils funktionsspezifische Kompensation erforderlich, welche verbal-argumentativ überschlägig darzulegen ist. Mit der Entwicklung einer extensiv genutzten, mäßig artenreichen Fettwiese geht lokal eine ökologische Verbesserung des intensiv genutzten artenarme Fettwiese einher. Mit der Extensivierung wird eine nachhaltige Verbesserung der Bodenfunktionen generiert. Dadurch kann die verbal-argumentativ darzulegende Kompensation für das Schutzgut Boden von 3.873 m² multifunktional vollständig erbracht werden.

BT-Code	Biotop	Fläche [m ²]
BA1	Feldgehölz, autochthon, junge Ausprägung	224
BD1	Erdwall	377
EA3	Fettwiese	377
HM4	Trittrassen	824
EA1	Mäßig artenreiche Fettwiese	3.768
Summe		5.570

7 Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Überwachung

7.1 Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung 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 und 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 unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Belange der potenziell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden können, werden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der gesetzlichen Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es sind die Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes, sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.) erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Um dem Grundsatz der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung tragen zu können und einen bestmöglichen Überblick über mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter erhalten zu können, wurden im Zuge des Planverfahrens zahlreiche Gutachten und Berichte in Auftrag gegeben (Artenschutz- und Lärmschutzgutachten). **Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.**

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachtet spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Vorschlag formuliert werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen, wie beispielsweise Untersuchungen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten.

Viele Angaben beruhen diesbezüglich auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

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

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Hierbei sind insbesondere auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Z.B. können mehrere Bebauungspläne mit geringfügigen Auswirkungen in der Summe erhebliche Auswirkungen ausweisen.

Bei der Überwachung wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB von den Behörden unterstützt. Zusätzlich kann sie auf die Hilfe von Nichtregierungsorganisationen und Naturschutzverbänden zurückgreifen oder über städtebauliche Verträge mit Dritten kooperieren.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie Konsequenzen für nachfolgende Planungen haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie

- Verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter (Leben, Gesundheit) tangieren
- Schwere und unerträgliche Betroffenheit auslösen (z.B. > 70 db(A))
- Aus normativen Regelungen, dem Rücksichtnahmegebot oder einer einfachrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle resultierende subjektive Rechte beeinträchtigen (z.B. Grenzwerte TA Lärm)
- Wichtige Gebote bei Rechten ohne individuellen Rechtsträger beeinträchtigen (Schutzstatus FFH-Gebiete)

Sie sind unvorhergesehen, wenn sie im Umweltbericht nicht prognostiziert wurden, sei es aufgrund der methodisch unvermeidlichen Prognoseungenauigkeiten oder aufgrund versteckter Belastungen.

Das Überwachungskonzept orientiert sich am Umweltbericht und hier insbesondere an denjenigen Umweltauswirkungen, deren Prognose typischerweise mit Unsicherheiten oder Risiken verbunden ist.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung zu prüfen. Dazu gehört auch die erneute Kontrolle des Geländes auf geschützte Arten vor Erschließungsbeginn. Weiterhin werden regelmäßige Begehungen der Ausgleichsflächen und Kontrolle der Wirkungen vorgeschlagen.

Sollten Werte überschritten werden, Abwehrrechte bzw. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen bestehen oder zwingende Gebote verletzt sein, ist die Gemeinde gehalten zu handeln. Es folgt keine automatische Planänderung aufgrund der Monitoring-Ergebnisse, da die Gemeinde einen Abwägungsspielraum hat.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Hasenbühl – Erweiterung I“ liegt in der Gemarkung der Verbandsgemeinde Göllheim. Das Gelände wird derzeit als Stellplatz genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Gewerbegebiet geschaffen werden.

Ausgangssituation

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und ist geprägt durch die Nutzung als Stellplatz. Das Gebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungskörper der Gemeinde Göllheim an.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Stellplatz mit Schotterbelag ist das Plangebiet als artenarm zu qualifizieren.

Spezieller Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen geprüft und mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierbei wurden keine Arten der FFH-Schutz-Richtlinie festgestellt, jedoch Arten der geschützten europäischen Vogelarten. Zum Erhalt und Schutz dieser wurden Ausgleichsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung benannt, welche bei der Umsetzung der Planung miteinzubringen sind.

Umweltauswirkungen

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch eine außerhalb des Gemeindegebiets gelegene, vertraglich und dauerhaft zu sichernde Ausgleichsfläche vollständig kompensiert; dort wird eine bisher artenarme Fettwiese durch Ansaat mit gebietseigenem Saatgut und extensive Pflege zu einer mäßig artenreichen Fettwiese ökologisch aufgewertet.

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Pflanzen und Biologische Vielfalt		
- intensiv genutzte Fläche als Stellplatz - angrenzende pauschal geschützte Salbei-Glatthaferwiese Insgesamt eher eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum - Störreinflüsse durch angrenzende Straße und gewerbliche Nutzungen - Erstellung Artenschutzgutachten	- Private Pflanzstreifen mit Pflanzfestsetzungen - Rücksichtnahme auf die angrenzende geschützte Salbei-Glatthaferwiese →geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Private Pflanzstreifen mit Pflanzfestsetzungen - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung - Umsetzung der Maßnahmen des Artenschutzgutachtens
Boden und Fläche		
- Fläche von ca. 3,9 ha vollständig teilversiegelt	- bereist vorhandene Versiegelung von ca. 3,9ha	- Festsetzung GRZ

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
- Vorbelastungen durch die Nutzung der Fläche als Stellplatz - bereits stark anthropogen überprägt - Böden mit schwerem Lehm - mittlere Bodenfunktionsbewertung	→ geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Verwendung wasserdurchlässiger Belege - Dachbegrünung bei Flachdächern - Private Pflanzstreifen sowie Neupflanzungen von Bäumen - Externe Ausgleichsfläche im räumlichen Zusammenhang (wird im Verfahren ergänzt)
Wasser		
- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet - Grundwasserkörper mit gutem mengenmäßigem Zustand, aber schlechtem chemischen Zustand	- Fläche ist bereits teilversiegelt, wodurch die Grundwasserneubildung, das Wassersrückhaltevermögen und der Oberflächenabfluss bereits beeinträchtigt werden → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Reduzierung Versiegelungsgrad durch Verwendung wasserdurchlässiger Belege - Schaffung von natürlichen Versickerungsflächen (PG, Ausgleichsfläche)
Klima und Lufthygiene		
- aufgrund der Geringfügigkeit, der starken Bodenbearbeitung keine wesentliche Bedeutung - unterordnete klimatische Bedeutung (Klimaökologische Untersuchung) - keine Betroffenheit von schutzbedürftigen Wirkungsräumen	- Es werden keine klimaökologischen Negativeffekte erwartet. - Emissionen unterschiedlicher Art in geringen Umfang - Gewerbeflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. - keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels → keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten	- Neuanlage von Gehölzstrukturen - Ermöglichung einer solaroptimierten Bauweise - Verwendung wasserdurchlässiger Belege
Landschaft		

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
- Störreinflüsse durch Gewerbe und Straßen - Plangebiet mit geringem Stellenwert für die Naherholung - Wegeverbindungen im Gebiet und angrenzend - starke anthropogene Überprägung - Naherholungsräume im erweiterten Umfeld	- angrenzende Naherholungsräume weiterhin erreichbar - Gebietseingrünung durch Privaten (Pflanzstreifen) → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen - Festsetzung Pflanzstreifen - Festsetzung Art und Maß
Mensch, Bevölkerung, Menschliche Gesundheit		
- Vorbelastung aufgrund Vornutzung als Stellplatz - Erarbeitung Lärmschutzgutachten - keine erhöhte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels - mittleres geogenes Radonpotenzial - Störfallbetriebe im erweiterten Umfeld - kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen	- Erhalt der Fläche als Stellplatz - Auf Grund der Geringfügigkeit ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation durch Emissionen zu rechnen. - keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber Folgen des Klimawandels → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Private Pflanzstreifen sowie Neubepflanzungen von Bäumen
Kultur und Sachgüter		
- Innerhalb des Plangebiets und seiner direkten Umgebung befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter	- keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern → keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten	- Durch das Vorhaben werden unter Beachtung der erarbeiteten Gutachten keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. - Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9 Referenzliste der Quellen

- Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Stand: Juli 2014.
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18
- Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, https://final.rlp-umwelt.de/download/HpnV/Kartiereinheiten_TK25/HPNV_Kartiereinheiten_6215.pdf
- Landesamt für Umwelt (10.07.2018): Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen Entstehungsgebiete und Wirkungsbereich VG Alzey-Land
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/grosslandschaft.php?gl_nr=22/23
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS), http://map1.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=227.30
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: <http://www.kwis-rlp.de/index.php?id=8630#kwisform>
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Umweltatlas, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/>
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Grundwasser- Immissionskataster, abgerufen unter: [https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, Abteilung Wasserwirtschaft, aufgerufen unter: http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/](https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/9360/Ministerium_für_Umwelt_Landwirtschaft_Ernährung_Weinbau_und_Forsten_Rheinland-Pfalz_Abteilung_Wasserwirtschaft_aufgerufen_unter:_http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/)
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz, Starkregenkarte, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Starkregenkarte, abgerufen unter: <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/>.
- Naturschutz RLP https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015.
- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, 3. Teilfortschreibung 2018.
- Stadtplanung+ Architektur Fischer, Verbandsgemeinde Göllheim, Gewerbeflächenkonzept, Stand: 06.07.2020.
- UVP- Gesellschaft (2014): Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen.
- UVP- Gesellschaft (2020): Leitlinien Schutzgut Menschliche Gesundheit, Für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren.
- VDI 3787 Blatt 5, Umweltmetrologie- Lokale Kaltluft, Erscheinungsjahr: 2003-12
- VDI 3787 Blatt 5, Stadtentwicklung im Klimawandel, Erscheinungsjahr: 2020-09

Quellen Gutachten

- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2021): Klimaökologische Untersuchung Gewerbegebietsentwicklung Göllheim.
- WSW & Partner GmbH, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „In der Schorr“, Stand: 12.05.2022.