PLANUNGSBÜRO PISKE

ORTSGEMEINDE NEUPOTZ

BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET KRAUTSTÜCKE“

BEGRÜNDUNG

MÄRZ 2023

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

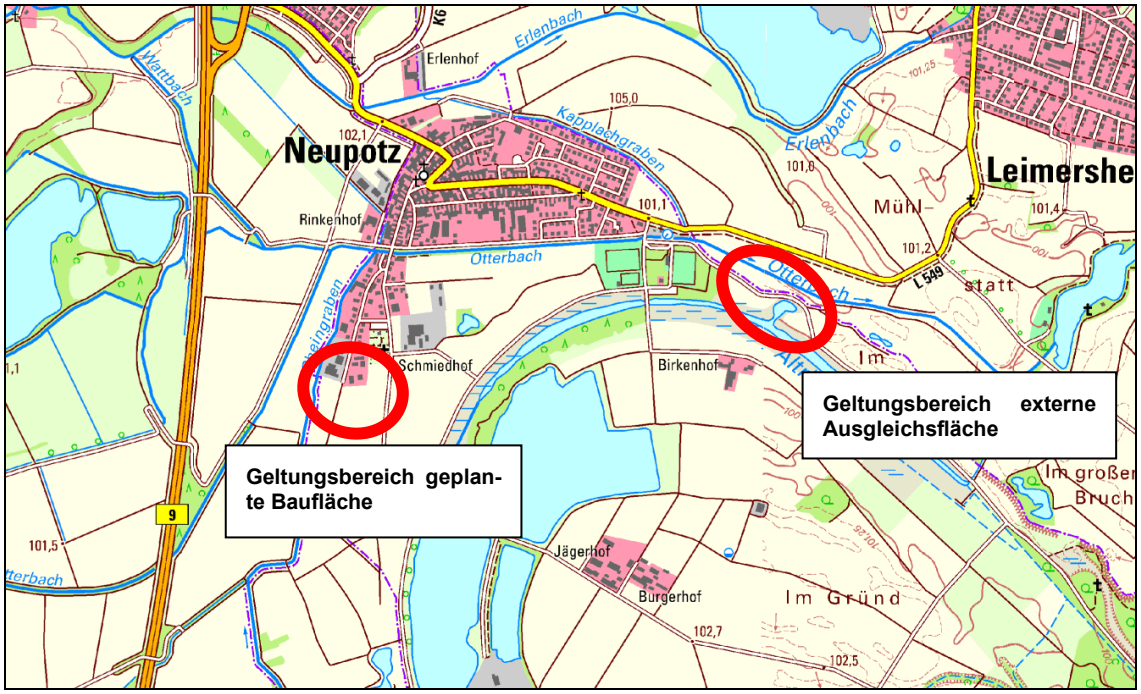
INHALT

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets 3
2. Angaben zum Bebauungsplan 5
2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung 5
2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen 7
3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 7
3.1. Einheitlicher Regionalplan 7
3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan 8
3.3. Bestehendes Baurecht 8
3.4. Bebauungspläne im Umfeld 9
4. Bestandssituation im Plangebiet 10
4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung 10
4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete 11
4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur 11
4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 11
4.5. Immissionsschutz 12
4.6. Denkmalschutz 12
4.7. Bodenschutz 12
4.8. Artenschutz 12
5. Planung 13
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 13
5.2. Immissionsschutz 16
5.3. Erschließung 17
5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 17
5.5. Grünordnung 18
5.5.1. Flächenbilanz 19
5.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft 19
5.5.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 20
5.5.4. Verlust bisheriger Ausgleichsflächen 20
5.5.5. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zu Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen 21
5.5.6. Externe Ausgleichsflächen 24
5.6. Ver- und Entsorgung 27
6. Bodenordnung 30

1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet des geplanten Gewerbegebietes befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Neupotz und umfasst eine ca. 2,7 ha große Fläche östlich der Bundesstraße B 9 angrenzend an den Rheingraben, welcher die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemeinden Neupotz und Rheinzabern darstellt. Das Gebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Gewerbegebiet Krautstücke. Im Süden und Osten sowie im Westen, über dem Rheingraben, folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf Flächen südöstlich der Ortslage.



Lage im Raum

Der Geltungsbereich wird im Bereich der geplanten Baufläche (Geltungsbereich 1) wie folgt begrenzt:

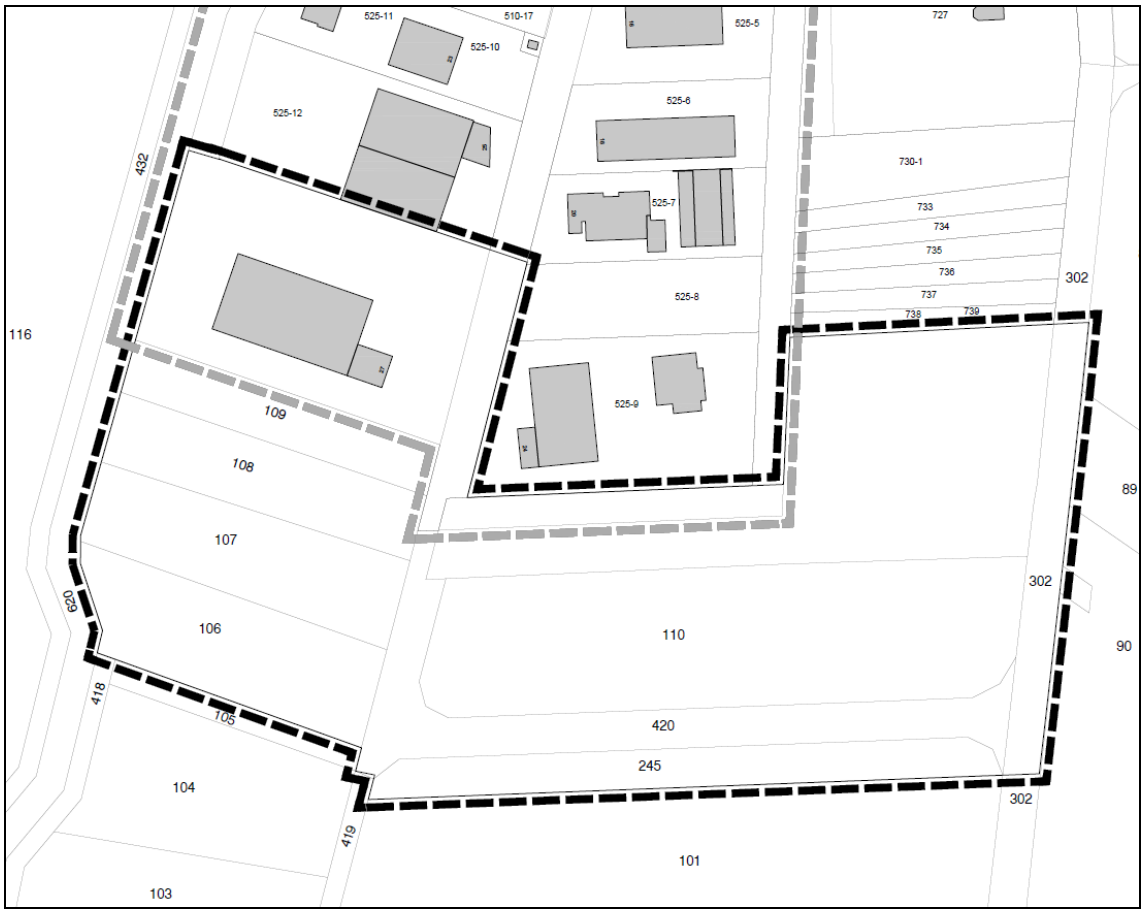
- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 525/12, eine Linie auf die nordwestliche Ecke des Flurstücks 525/8, die südlichen Grenzen der Flurstücke 525/9 sowie 738, eine Linie lotrecht über das Flurstück 750/2 (Friedhofstraße)
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 762 (teilweise), 758 und 757
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 564 sowie 701 (teilweise)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 611/1

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 525/13, 545, 546, 549, 550, 552, 555, 556, 560, 562, 702, 705, 706, 708, 747, 746, 745,

744, 742, 741, 740 sowie 739 vollständig und die Flurstücke 525/14, 525/2 (In den Krautstücken), 525/1, 701, 750/2 sowie 525/3 teilweise.

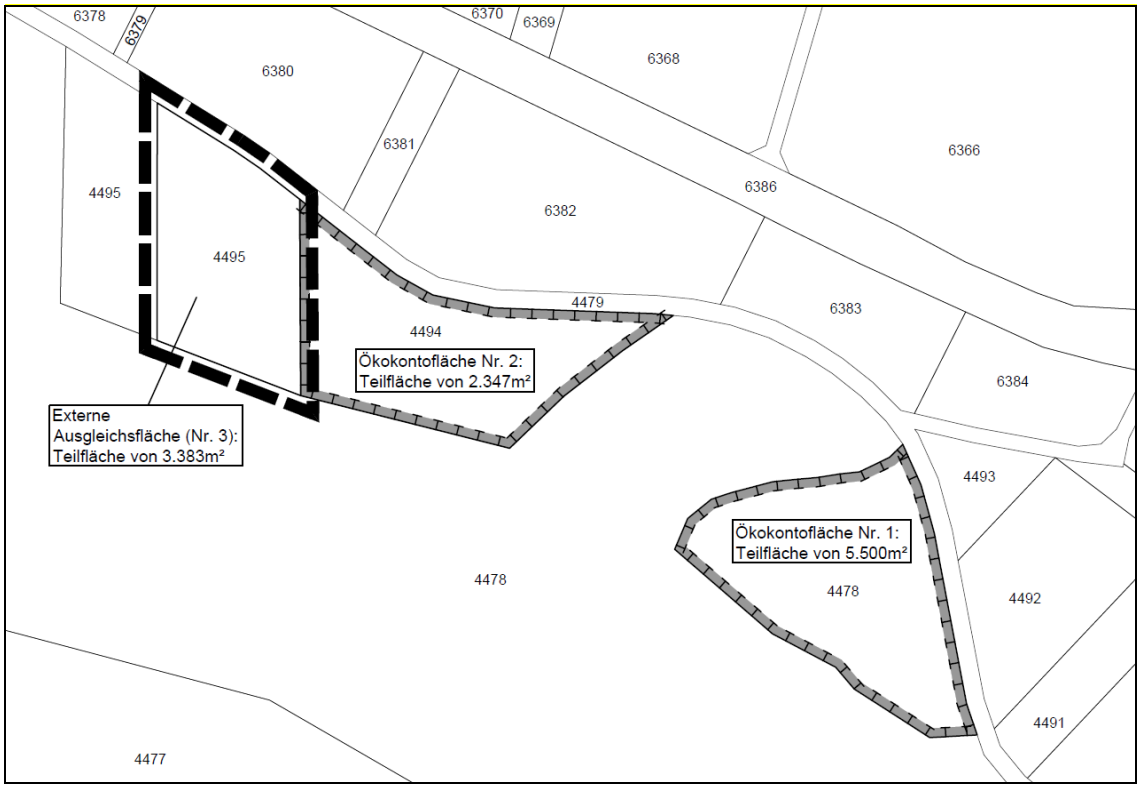
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus dem Katasterstand, der nach Abschluss des Flurbereinigungsverfahrens gelten wird. Das Flurbereinigungsverfahren befindet sich derzeit im Verfahren. Jedoch wurde die Flurbereinigung bislang noch nicht im Kataster selbst nachvollzogen. Aufgrund dessen sind die zukünftig geltenden Flurstücksgrenzen ebenfalls in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich zukünftig aus folgendem Lageplan:



Abgrenzung Geltungsbereich

Der Geltungsbereich im Bereich der Ausgleichsfläche (Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche Nr. 3) ergibt sich aus nachfolgender Abbildung:



Abgrenzung Geltungsbereich 2 (externe Ausgleichsfläche Nr. 3)

Der Geltungsbereich 2 umfasst das Flurstück 4495 teilweise.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen sowie die einbezogenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ersichtlich.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Verbandsgemeinde Jockgrim sieht vor, in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2025 ca. 12 Hektar Gewerbe in den verschiedenen Gemeinden auszuweisen, um weiterhin eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung zu ermöglichen. Aufgrund des nachweisbaren Bedarfs an Gewerbeflächen in der Region sowie der Erfahrungswerte der VG Jockgrim ist dies eine angemessene Größe, um den Eigenbedarf der Gemeinden sowie den weiteren Bedarf darüber hinaus in der VG zu decken. Der Ortsgemeinde Neupotz werden hierbei 1,6 Hektar gewerbliche Entwicklungsfläche zugestanden.

Die Ortsgemeinde Neupotz unterliegt einer Nachfrage nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen, die innerhalbes des bestehenden Gewerbegebietes Krautstücke nicht mehr gedeckt werden kann.

Ein erheblicher Teil der Flächennachfrage ergibt sich durch umsiedlungs- und Erweiterungsabsichten vorhandener, ortsansässiger Gewerbebetriebe.

Die Ortsgemeinde hat hierzu die in Neupotz ansässigen Gewerbetreibenden befragt und hierzu folgende Bedarfsrückmeldungen erhalten:

Gewerbe	**Bisheriger Standort**	**Flächen-bedarf**	**Wunsch nach ergänzender Wohnnutzung**
Zimmerei	Gewerbegebiet Krautstücke	5.000 m²	nein
KFZ-Aufbereitung	Gewerbegebiet Krautstücke	1.500 m²	nein
Autoreparatur	Gewerbegebiet Krautstücke	2.000 m²	nein
Hundepension	Gewerbegebiet Krautstücke	2.000 m²	eventuell
Schlosserei	Innerortslage in Neupotz	1.800 m²	eventuell
Reinigungsfirma	Innerortslage in Neupotz	1.500 m²	ja
Maurerbetrieb	Innerortslage in Neupotz	2.000 m²	nein
Summe		15.800 m²	

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist der Ortsgemeinde Neupotz die Funktion „Eigenentwicklung Gewerbe“ zu. In den Gemeinden ist die Entwicklung von Gewerbegebietsflächen an den Erfordernissen der ortsansässigen Unternehmen zu orientieren, dabei steht Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe im Vordergrund.

Die Ortsgemeinde Neupotz beabsichtigt daher in der Nachbarschaft des bestehenden Gewerbegebiets Krautstücke weitere Gewerbeflächen auszuweisen, die im Flächennutzungsplan vorgesehen sind.

Planungsrechtlich befindet sich die Fläche weit überwiegend im Außenbereich. Zur planungsrechtlichen Absicherung einer künftigen gewerblichen Entwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren erforderlich.

Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans ist insbesondere

- die Bereitstellung ausreichend großer Gewerbegebietsfläche zur Weiterentwicklung vorhandener Betriebe sowie zur Ansiedlung von ortsansässigen Unternehmen
- darüber hinaus Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen als Angebotsfläche für ortsansässige Unternehmen
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung
- die Freihaltung der Bachaue von einer Bebauung

2.2. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Krautstücke kommt es zu einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,6 ha. Betroffen sind Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodeneigenschaften und Grundwasserverhältnisse gut für eine den heutigen betrieblichen Anforderungen genügende landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Aufgrund des Planungsziels der Ausweisung eines Gewerbegebiets zur Ansiedlung von Betrieben mit großem Flächenbedarf und einem für Gewerbebetriebe typischen Störpotenzial ist die Verortung der geplanten Gewerbefläche innerhalb der bestehenden Ortslage nicht möglich. Es bestehen innerhalb der Ortslage von Neupotz keine unbebauten Flächen oder Konversionsflächen mit der erforderlichen Größe und Eignung.

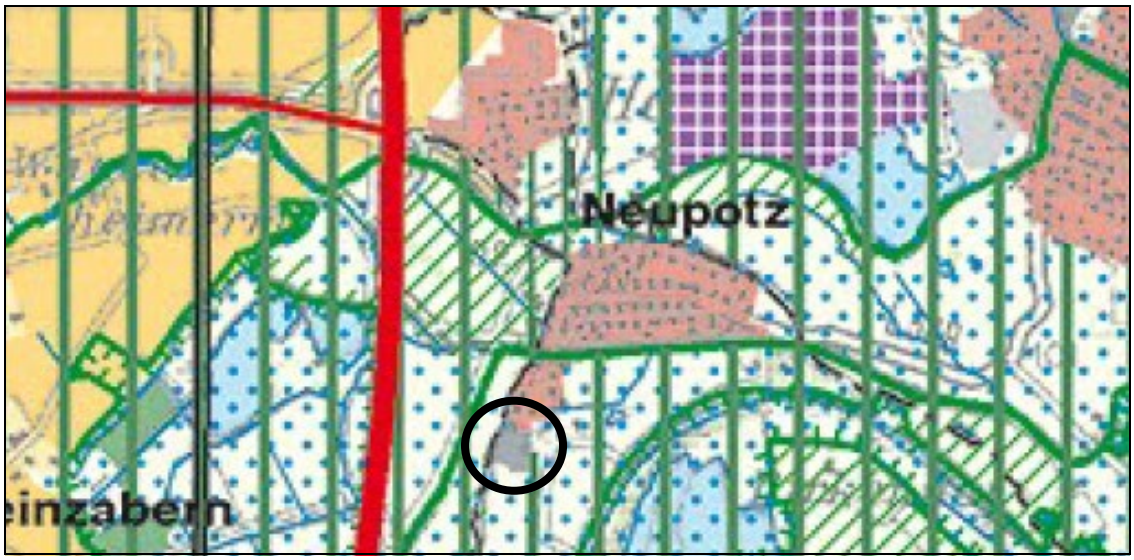
Da die Ortslage von Neupotz allseitig von landwirtschaftlichen Flächen oder einem regionalen Grünzug sowie Grünzäsuren umgeben ist, kann zur Umsetzung der Planung auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht verzichtet werden.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

3.1. Einheitlicher Regionalplan

Die Ortsgemeinde Neupotz ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar mit den Funktionen „Eigenentwicklung Wohnen“ und „Eigenentwicklung Gewerbe“ ausgewiesen. Damit hat die Ortsgemeinde die regionalplanerische Aufgabe, sowohl Wohn- als auch Gewerbeflächen vorrangig für den eigenen Bedarf auszuweisen.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar sind dem Plangebiet eine Grünzäsur sowie ein Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz zugewiesen. Im Zuge einer landesplanerischen Stellungnahme, welche im Jahr 2014 im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzugsplanes der Verbandsgemeinde Jockgrim eingeholt wurde, wurde der Abweichung vom ERP bzw. der Erweiterung von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde zugestimmt. Der Regionale Grünzug wurde in der Raumnutzungskarte zum ERP zurückgenommen.



Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

3.2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim aus dem Jahr 2016 ist das Plangebiet als neue Baufläche zur gewerblichen Nutzung dargestellt. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Jockgrim

3.3. Bestehendes Baurecht

Für das Planungsgebiet besteht derzeit weit überwiegend kein Bebauungsplan. Die betreffende Fläche ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

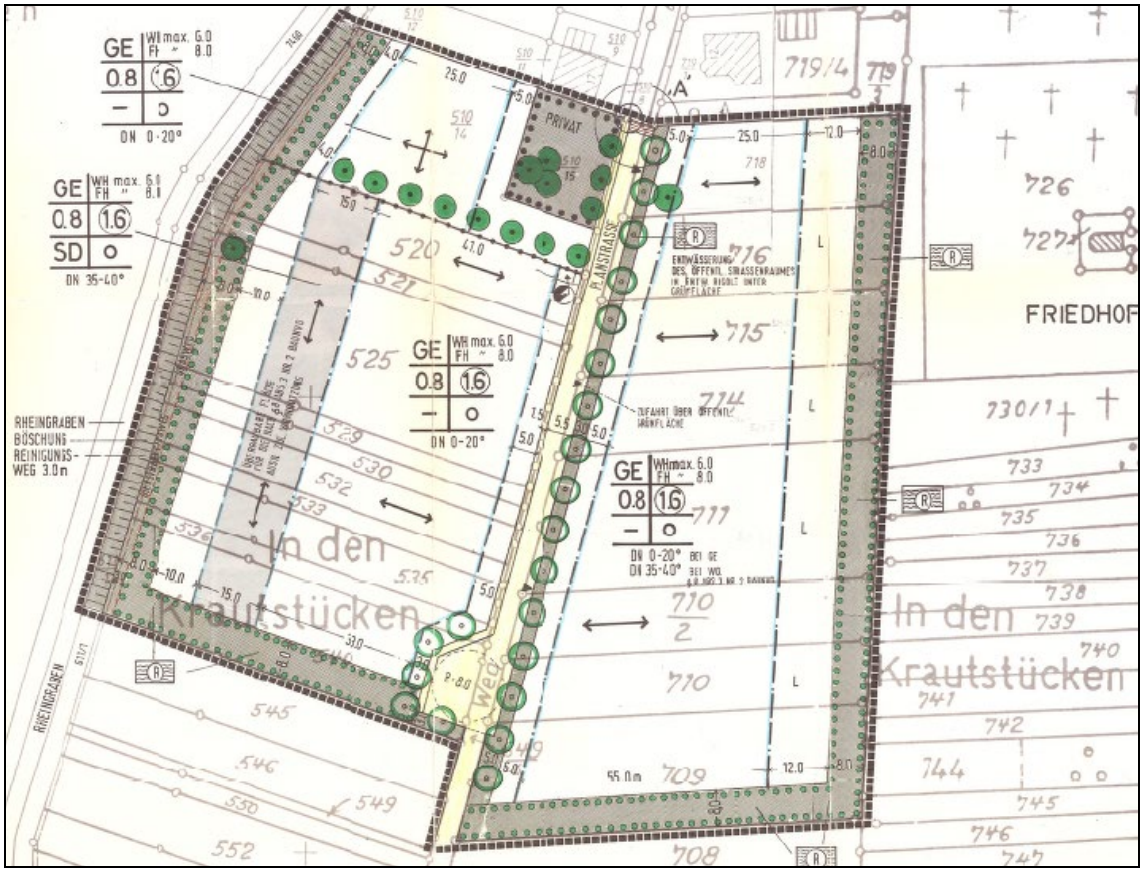
Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung ei-

ner künftigen gewerblichen Entwicklung wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Vollverfahren erforderlich.

3.4. Bebauungspläne im Umfeld

Nördlich des Plangebiets befinden sich bereits Gewerbegebietsflächen, die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krautstücke“ planungsrechtlich gesichert sind. Das Grundstück am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes sowie der bestehende Wendehammer werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ einbezogen, um den Wendehammer, der durch die geplante Erweiterung nicht mehr erforderlich ist, der Gewerbefläche zuordnen zu können.

Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krautstücke“ in der Fassung der Ausfertigung vom 30.12.1997 werden für diesen Teilbereich innerhalb Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“ vollständig ersetzt.



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krautstücke“ (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krautstücke“ setzt für die Flächen nördlich des Plangebiets ebenfalls ein Gewerbegebiet fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,6 und die maximale Wand- bzw. Firsthöhe mit 6 bzw. 8 m festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Die

überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. An der westlichen Plangebietsgrenze ist eine überbaubare Fläche für ausnahmsweise zulässige Wohngebäude mit einer Tiefe von 15 m festgelegt, außerhalb dieser Fläche sind Wohngebäude unzulässig. Im östlichen Bereich zwischen der Planstraße und dem Friedhof sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen innerhalb der überbaubaren Gewerbeflächen nachzuweisen.

Um die Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft zu gewährleisten ist entlang des Plangebietsrandes eine 8 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser festgesetzt, die als geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten ist. Zudem sind weitere Festsetzungen zur Begrünung, wie z.B. eine Baumreihenpflanzung entlang der Erschließungsstraße, enthalten.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1. Vorhandene und umgebende Nutzung

Bei dem eigentlichen Plangebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine bauliche Nutzung ist nur in Form eines Holzlagerschuppens vorhanden.

Vorhandener Holzlagerschuppen innerhalb des Plangebietes

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch ein bestehender Betrieb im Südwesten des Bestandsgebietes einbezogen, um dessen konkrete Erweite-

rungsabsichten planungsrechtlich abzusichern. Des Weiteren soll im Zuge der Planung der bestehende Wendehammer aufgegeben und der Gewerbefläche zugeordnet werden.

Gliedernde Elemente wie Gehölzstreifen oder Feldbäume finden sich sowohl am nördlichen als auch westlichen Rand des Plangebiets. Die Fläche ist östlich durch einen umlaufenden Feldweg umschlossen, parallel zu diesem verläuft ein weiterer Feldweg innerhalb des Plangebiets als Verlängerung der Straße „In den Krautstücken“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich bereits Gewerbeflächen mit ortsansässigen Handwerks- und Gewerbebetrieben (Zimmerei, Autopflege). Im Osten und Süden werden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen fortgeführt. Im Westen verläuft entlang des Geltungsbereichs der Rheingraben. Dieser stellt die Gemarkungsgrenze zwischen Neupotz und Rheinzabern dar.

4.2. Fachrechtliche Schutzgebiete

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen weder denkmalrechtliche noch wasserrechtliche Schutzgebiete.

Naturschutzrechtlich befindet sich der Geltungsbereich wie die gesamte Gemeinde Neupotz im Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinaue“. Der außerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Rheingraben gehört zum Natura 2000 Netz und fällt unter die Schutzwürdigkeit der FFH-Richtlinie. Bezüglich der vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Umweltbericht (Kap. 1.2.2) verwiesen, in dem die Belange des Umweltschutzes ausgeführt werden.

4.3. Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Die Verkehrserschließung kann durch die nördlich angrenzende Straße In den Krautstücken erfolgen, welche hierfür bereits ausreichend dimensioniert wurde. Des Weiteren kann die östlich des Plangebiets verlaufende Friedhofstraße als Erschließungsstraße dienen. Der bestehende Wendehammer am südlichen Rand des bestehenden Gebietes wird aufgrund der geplanten Straßenführung nicht mehr erforderlich sein und kann im Bebauungsplanentwurf der westlich angrenzenden Gewerbefläche zugeordnet werden.

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers, kann durch die Weiterführung der in den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden.

4.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Regelungen über die Art der baulichen Nutzung wird die vorhandene Situation von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berück-

sichtigen. Gleiches gilt auch für die gesondert zu beachtenden artenschutzrechtlichen Belangen.

Hierzu wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen, in dem die Belange des Natur- und Artenschutzes ausgeführt werden.

4.5. Immissionsschutz

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich im Wesentlichen um den Gewerbelärm des umliegenden Gewerbegebiets sowie um den Verkehrslärm der westlich des Plangebiets verlaufenden B 9.

Bezüglich näherer Angaben wird auf Kapitel 1.3.2 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

4.6. Denkmalschutz

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

Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt.

4.7. Bodenschutz

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

Auch aus dem Bodengutachten für das Plangebiet („Baugrunderkundung und Gründungsberatung“, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler am Trifels, November 2020) ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.

4.8. Artenschutz

Aufgrund des Strukturreichtums des mit linienhaften Gehölzstreifen und Streuobstwiesen durchzogenen Plangebiets ist nicht ausgeschlossen, dass das Plangebiet auch artenschutzrechtlich geschützten Tieren und Pflanzen Lebensraum bietet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Ackerflächen kommen hauptsächlich die beschriebenen Gehölzflächen, Gartenflächen und Lagerplätze als Lebensraum beispielsweise für artenschutzrechtlich geschützte Vögel, Fledermausarten oder Eidechsen in Betracht.

Für das Plangebiet kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (insbesondere Eidechsen oder europäische Vogelar-

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

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten - insbesondere geschützter Vogel- und Fledermaus- bzw. Eidechsenarten - im Plangebiet nicht abschließend ausgeschlossen werden konnte, wurde im Sommer 2020 durch das Büro BCE Björnsen Beratende Ingenieure GmbH eine artenschutzfachliche Prüfung („Fachbeitrag Artenschutz“, Ortsgemeinde Neupotz, Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, August 2020) durchgeführt. Die Ergebnisse der durchgeführten Kartierungen sind in Kapitel 1.4 des Umweltberichts dargestellt.

5. Planung

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde für das Planungsgebiet ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet soll grundsätzlich der gesamte Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 8 BauNVO zugelassen werden, soweit jedoch nicht städtebauliche Gründe einen Nutzungsausschluss erforderlich machen. Die Erforderlichkeit der Nutzungsausschlüsse kann sich insbesondere aus den Auswirkungen der Nutzungen auf das gesamtörtliche Gefüge oder das unmittelbare Umfeld ergeben. Folgende einschränkenden Regelungen werden nach Abwägung aller Belange für erforderlich erachtet:

Beschränkung der zulässigen Nutzungen unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten

Aufgrund der im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Wohnbebauung, aber auch des geringen Abstands zur Ortslage von Neupotz wird es zur vorbeugenden Vermeidung von Immissionskonflikten als erforderlich erachtet, im gesamten Planungsgebiet Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4.BImSchV) sowie von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden, auszuschließen.

Ebenso werden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes abfallwirtschaftliche Anlagen ausgeschlossen.

Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sind lediglich ausnahmsweise zulässig als Werksverkauf zum Vertrieb von am Standort produzierten Waren, als ergänzende Leistung in Verbindung mit einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb sowie als Einzelhandel für Fahrzeuge jeglicher Art (KFZ, Motorräder, Fahrräder) einschließlich zugehörigem Zubehör. Fahrzeuge alle Art sind sowohl gemäß der Aussage des Einheitlichen Regionalplans als auch nach Ansicht der Ortsgemeinde nicht als zentrenrelevante Sortimente zu bewerten, so dass ein Fahrzeughandel in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich unproblematisch erscheint.

Die Einzelhandelsnutzung darf dabei lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche umfassen. Im Fall eines Werksverkaufs sind ergänzende Randsortimente nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Wohnungen im Gewerbegebiet

Die Wohnnutzung soll im Plangebiet auf das für die betrieblichen Belange notwendige Minimum beschränkt werden. Ausnahmsweise ist daher je Baugrundstück maximal ein Wohngebäude mit maximal zwei Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Die Betriebswohnungen müssen dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Mit der Errichtung einer Betriebswohnung darf zudem nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden, um die Errichtung einer zunächst eigenständigen Wohnnutzung möglicherweise lange vor Beginn der gewerblichen Nutzung zu verhindern.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häuser und Mitarbeiterwohnheimen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen insbesondere aufgrund ihrer wohnungsähnlichen Art zu städtebaulichen Spannungen in Hinblick auf die mögliche Emissionstätigkeit angrenzender Betriebe führen können. Diese städtebaulichen Spannungen können sich dabei auch losgelöst von der immissionsschutzrechtlichen Situation alleine aufgrund von Anwohnerbeschwerden ergeben.

Weiterhin würde mit der Zulassung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes die Gefahr bestehen, dass der tatsächliche Gebietscharakter im Gewerbegebiet aufgeweicht werden könnte.

Ausschluss unerwünschter Nutzungen zur Vermeidung von Trading-Down-Effekten

Ziel der Planung ist die Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von klein- und mittelständigen Gewerbebetrieben, die ein entsprechend konflikt-

freies Umfeld um ihren Firmensitz erwarten. Um dies zu gewährleisten, sind Vergnügungsstätten im Plangebietes unzulässig.

Beschränkungen der zulässigen Nutzungen aufgrund des erwünschten Gebietscharakters

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind innerhalb des Gewerbegebietes ausnahmsweise zulässig. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes nicht zu befürchten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend analog zu den Gewerbegebietsflächen des nördlich gelegenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Krautstücke“ festgesetzt. Damit werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird mit 6 m und die maximal zulässige Firsthöhe mit 8 m festgesetzt.

Um den spezifischen betrieblichen Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist geregelt, dass die maximal zulässige Firsthöhe durch technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden darf.

Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Höhe der Gehweghinterkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine flexible Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen wird eine großzügige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zu den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, den öffentlichen Grünflächen sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen hält die überbaubare Grundstücksfläche einen Abstand von mindestens 3 m ein, um ein zu nahes Heranrücken der Hauptgebäude an die Pflanzflächen oder an den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Um eine Erweiterung der nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebe er ermöglichen, wird am nördlichen Rand des Plangebietes jeweils eine Grenzbebauung zugelassen.

Bauweise

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, wird die abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Beschränkung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. In einem Gewerbegebiet wird keine Notwendigkeit zur Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge gesehen.

Im Norden halten die überbaubaren Grundstücksflächen keinen Grenzabstand ein, um die gegebenen Baurechte aus dem bestehenden Bebauungsplan „Ge-

werbegebiet Krautstücke“ nicht über Gebühr einzuschränken. Die Baufenster schließen somit direkt an die nördlich angrenzenden Baufenster an.

Flächen für Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll einerseits sichergestellt werden, dass die Gebäude einen städtebaulich angemessenen Abstand zum Straßenraum der Erschließungsstraße sowie zu den Flächen der Randeingrünung einhalten.

Für Stellplätze wird keine städtebauliche Regelungsnotwendigkeit gesehen, so dass diese ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Andere Nebenanlagen wie Lager- und Abstellplätze sollen jedoch aus städtebaulichen Gründen ausdrücklich nicht innerhalb der straßenseitigen Abstandsfläche zulässig sein.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Um die Funktion des fahrbahnbegleitenden Parkstreifens zu sichern und ein regelmäßiges Überfahren der Gehwege auf breiter Front zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze nur über die Betriebszu- bzw. abfahrt zu erschließen sind. Direkte Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen zu einzelnen Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück sind nicht zulässig.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Bewältigung des Höhenunterschiedes zwischen der geplanten Erschließungsstraße und dem natürlichen Gelände wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ein 5 m breiter Streifen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

5.2. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Hinsichtlich des Immissionsschutzes relevant sind hierbei die in Folge der Planung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen, die Auswirkungen der Verkehrslärmimmissionen sowie mögliche Veränderungen der Luftschadstoff- und Geruchsbelastung.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Gewerbegebiets unter Ausschluss immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen sowie von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, sind lediglich die für ein Gewerbegebiet typischen Emissionen durch gewerbliche Nutzungen und den zugehörigen Verkehr zu erwarten. Aufgrund der großen Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen können die zu erwartenden Emissionen auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans nicht seriös abgeschätzt werden.

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

Verkehrslärm wirkt allenfalls in untergeordnetem Umfang von der 500 m westlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße B 9 auf das Plangebiet ein. Auf Grundlage vergleichbarer Gutachten kann aufgrund der Entfernung der B 9 zum Plangebiet eine Unterschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte angenommen werden.

Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen

Durch den Ausschluss von Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden, den weitgehenden Ausschluss von Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden, den Ausschluss von Betrieben der Abfallwirtschaft und von Schrottplätze wird verhindert, dass auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen erheblich Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen einwirken können.

Weitergehende Festsetzungen werden im Bebauungsplan angesichts der durch § 9 Abs. 1 BauGB eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten nicht getroffen.

5.3. Erschließung

Das Plangebiet wird im Norden an die Straße „In den Krautstücken“ angeschlossen, die dort mit einem Wendehammer endet. Die Straße „In den Krautstücken“ schließt im weiteren Verlauf an die Friedhofstraße an, die in Richtung Norden zum Ortskern und in Richtung Süden zu landwirtschaftlichen Aussiedlungen und im weiteren Verlauf über Kieswerke zur B 9 führt.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine Ringstraße, die vom Wendehammer ausgehend zunächst nach Süden verläuft und dann nach Osten abknickt und auf die Friedhofstraße trifft. Der zentral im Plangebiet bestehende Wirtschaftsweg wird in südlicher Richtung weitergeführt. Durch diese Straßenführung wird der bestehende Kreisverkehrsplatz entbehrlich und kann den westlich angrenzenden Gewerbeflächen zugeordnet werden.

Die Erschließungsachse weist eine Breite von 10 m auf. Diese teilt sich auf in 6,5 m Fahrbahn, 1,5 m Gehweg sowie einen 2 m breiten Parkstreifen.

Die Lage der Erschließungsstraße ergibt sich aus den Flurbereinigungsmaßnahmen, die eine Verbindung der beiden Wirtschaftswege am südlichen Plangebietsrand vorsieht.

5.4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für gewerblich genutzte Gebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis 20° zulässig. Steilere Dächer werden für gewerblich genutzte Gebäude nicht für erforderlich erachtet. Für Wohngebäude sind Dächer mit einer Dachneigung bis 40° zulässig, um die Bauherren hier nicht unnötig einzuschränken.

5.4.2. Einfriedungen

Um gestalterische Fehlentwicklungen durch nicht überschaubare, straßenseitige Einfriedungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu den Verkehrsflächen nur als geschnittene Hecken oder Drahtzäune, die mit Hecken oder Rankpflanzen hintergrünt werden, zulässig sind. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in Form von transparenten Zäunen (Stahlgitter) bis zu einer Höhe von 2 m ab der Grundstücksgrenze zulässig, da diese nicht wesentlich auf den öffentlichen Straßenraum einwirken und die gesetzlichen Regelungen des Bauordnungsrechts und des Nachbarrechts grundsätzlich ausreichen, um wesentliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

5.4.3. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen wird nur dahingehend ein Regelungsbedürfnis gesehen, als dass diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sind und das Anbringen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern unzulässig ist.

Die Unzulässigkeit von Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht schließt störende Wirkungen für das Plangebiet und seine Umgebung aus.

Für Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, gilt, dass diese eine Höhe von 8 m gemessen über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten dürfen.

5.4.4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um unverhältnismäßige Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen zu verhindern, sind diese lediglich bis 30 cm über Straßenoberkante der öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

5.5. Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich zwischen der Friedhofstraße im Osten und dem Rheingraben im Westen. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ein bestehender Handwerksbetrieb, Streuobstwiesen und Versickerungsmulden, die der Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes dienen. Die bestehende Randeingrünung am südlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes wird in den Geltungsbereich mit einbezogen und den Gewerbeflächen zugeordnet, da für die beiden südlich gelegenen bestehenden Gewerbebetriebe konkre-

te Erweiterungsabsichten bestehen. Die Randeingrünung wird am südlichen Rand des zukünftigen Gewerbegebietes ersetzt.

Durch die nach Süden angeordneten öffentlichen Grünflächen entlang des Plangebietsrandes wird ein fließender Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft geschaffen und das Plangebiet gegenüber der angrenzenden Ackerfläche eingegrünt.

5.5.1. Flächenbilanz

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich Änderungen der Flächennutzungen. Diese sind in Kapitel 10.1.4 des Umweltberichts tabellarisch bilanziert.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 14.300 m^2) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

5.5.2. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Bereich der privaten Baugrundstücke folgende Regelungen vorgesehen:

- Um die Eingrünung des Plangebiets gegenüber den angrenzenden Straßen und der darauf folgenden freien Landschaft zu gewährleisten, werden am südlichen, östlichen und westlichen Rand der Bauflächen jeweils mind. 5 m breite Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind.
- Am westlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Gehölzstrukturen sind zu erhalten.
- 20 % der privaten Grundstücksflächen werden als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen.
- Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm der Qualität 14 - 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
- Für Stellplatzflächen mit mehr als 6 zusammenhängenden Stellplätzen ist je 6 Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum dreimal verpflanzter Qualität zu pflanzen.
- Soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern, sind die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei werden zum Schutz des Grundwassers ausgeschlossen.

5.5.3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden laut dem Artenschutzgutachten („Fachbeitrag Artenschutz“, Ortsgemeinde Neupotz, Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Krautstücke“, erstellt durch Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Speyer, August 2020) erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

a) Rodung außerhalb der Brutzeit

Umsetzung im Bebauungsplan

Baumfällungen, Schnitt und Rodung von Gehölzen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Die Rodungszeit ist geltendes Recht und bedarf daher keiner gesonderten Absicherung im Bebauungsplan.

b) Schutz der Biotopstrukturen am Rheingraben: Der im Bebauungsplanentwurf als öffentliche Grünfläche definierte 10 m breite Gewässerrandstreifen ist im Bestand zu erhalten und bei Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise das Aufstellen eines Bauzaunes oder unverrückbaren Holzlattenzaun zu schützen.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen.

c) Entwicklung von Baumhecken: Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen, welche die südliche Abgrenzung des geplanten Baugebietes bilden, sind als dichte Baumhecke (Sträucher und Bäume 1. Ordnung) und Gebüschstruktur auszubilden. Diese Flächen dienen als Ersatz für die derzeitige Eingrünung des Baugebietes, die aktuell den Ortsrand bilden.

Umsetzung im Bebauungsplan

Die Maßnahme ist als Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen.

5.5.4. Verlust bisheriger Ausgleichsflächen

Entsprechend der Flächenbilanzierung in Anlage 1 werden 1.150 m² Fläche, denen bislang eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krautstücke“ zukommt, in die Bebauung einbezogen und verlieren damit ihre Ausgleichswirkung.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um Flächen mit folgenden naturschutzrechtlichen Vorgaben gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Krautstücke“:

Schutzpflanzung und Retentionsraum -Öffentliche Grünfläche-

Die Ost-, Süd- und Westgrenzen des Gewerbegebietes sind in einem 8 m tiefen Streifen als überwiegend geschlossene Bepflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Die bisherige Ausgleichswirkung ist zu ersetzen. Die derzeit am südlichen Rand des Gewerbegebietes bestehenden Grünflächen werden – zum Ausgleich der entgangenen Entwicklungsdauer - mit einer doppelten Wertigkeit in die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen einbezogen.

Diese zusätzlich zulässig werdenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind gemeinsam mit den Eingriffen, die im Bereich der bisherigen Außenbereichsflächen entstehen, ebenfalls auszugleichen.

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

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

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

Kompensation der Eingriffe in die Biotopstrukturen

Zur Bestimmung des Ausgleichs im Rahmen der integrierten Biotopbewertung wird zunächst der Biotopwert im Ursprungszustand des Plangebiets bestimmt. Hierzu werden die von der Planung betroffenen Biotoptypen bestimmt und ihnen auf Basis der Biotopwertliste ein grundsätzlicher Biotopwert in Form von Wertpunkten zugeordnet, die entsprechend der konkreten Situation Zu- oder Abschläge erfahren können. Der Biotopwert multipliziert mit der Größe des Biotops ergibt die Anzahl der Biotopwertpunkte, die der Fläche als quantitative Wertigkeit zugeschrieben werden. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von über 30 Jahren ist für den time-lag-Effekt der Faktor 2 anzusetzen. Bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 10 bis 30 Jahren (z.B. bei Feldgehölzen) ist für den

time-lag-Effekt der Faktor 1,5 an-zusetzen und bei Biotopen mit Entwicklungszeiten von 5 bis 10 Jahren (z.B. bei Wiesenflächen) ist für den time-lag-Effekt der Faktor 1,2 anzusetzen.

Aus dem Vergleich der Biotopwertpunkte des Eingriffsgebiet vor und nach dem Eingriff (ohne externe Ausgleichsflächen) ergibt sich gemäß der in Anlage 1 beigefügten Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein verbleibendes Ausgleichsdefizit von 102.682 Biotopwertpunkten.

Schutzgutbezogener Kompensationsbedarf

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

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

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

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

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

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

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

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
Landschaftsbild	mittel Agrarflur mit unterschiedlichen Nutzungen, verschiedene Feldgehölze und Einzelbäume	mittel Durch die Planung kommt es zu einer Neugestaltung des Ortsrands in veränderter Lage mit umfassender Randeingrünung.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert werden kann.
Klima/ Luft	mittel Das Plangebiet wirkt bei austauscharmen sommerlichen Hochdruckwetterlagen im Zusammenhang mit der umgebenden freien Landschaft als Kaltluftentstehungsfläche. Die entstehende Kaltluft kommt jedoch lediglich den direkt angrenzenden Bauflächen zugute.	mittel Durch die Planumsetzung wird eine bisher unbebaute Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die vorgesehene Bebauung gehen die positiven Auswirkungen der Fläche auf das Mikroklima verloren. Das neu entstehende Grünvolumen an den Rändern der Baufläche wirkt sich jedoch positiv auf das Kleinklima aus.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
Wasser	mittel Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft der Rheingraben.	mittel Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird – soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben – innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht und im ungünstigsten Fall gedrosselt in das angrenzende Gewässer abgeleitet und dort wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.	eB erhebliche Beeinträchtigung, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird.
Boden	hoch landwirtschaftlich gut nutzbare Flächen auf sandigem Lehm. Es liegen Belastungen durch den Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie durch die Befahrung mit schweren Maschinen vor.	hoch Durch die geplante Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs kompensiert wird

Schutzgut	Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzguts nach Wertstufe	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungsstufe	Bewertung der zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzguts
Pflanzen	gering intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer ausgeräumten Agrarflur, mit nennenswerten Saumstrukturen und Einzelbäumen.	gering Durch die Bebauung geht der überwiegende Teil des Plangebiets als Vegetationsfläche verloren. Die Feldhecken am westlichen Plangebietsrand bleiben erhalten. Es werden gegenüber landwirtschaftlichen Flächen gleichwertige (private Gartenflächen, Rückhalteflächen) sowie höherwertige Vegetationsstrukturen (Randeingrünung) geschaffen.	-- keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.
Tiere	mittel intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche in einer ausgeräumten Agrarflur ohne Nachweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten. Vorkommen ubiquitärer Vogelarten.	mittel Durch die Bebauung geht der überwiegende Teil des Plangebiets als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als Nahrungsraum verloren. Es werden gegenüber landwirtschaftlichen Flächen gleichwertige (private Gartenflächen, Rückhalteflächen) sowie höherwertige Vegetationsstrukturen (Randeingrünung) geschaffen.	eBS erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere, die jedoch im Rahmen des biotopbezogenen Ausgleichs zu kompensieren ist.

Gemäß der Bewertungsmatrix des Praxisleitfadens zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist eine ergänzende schutzgutbezogene Eingriffsbewertung für das Schutzgut Boden erforderlich. Die schutzgutbezogene Bewertung des Schutzguts Boden erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden und Hessen und Rheinland-Pfalz“, Hrsg.: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden, 2018. Im Ergebnis zeigt sich ein Ausgleichsbedarf von 16,89 Bodenwerteinheiten (vgl. Anlage 2).

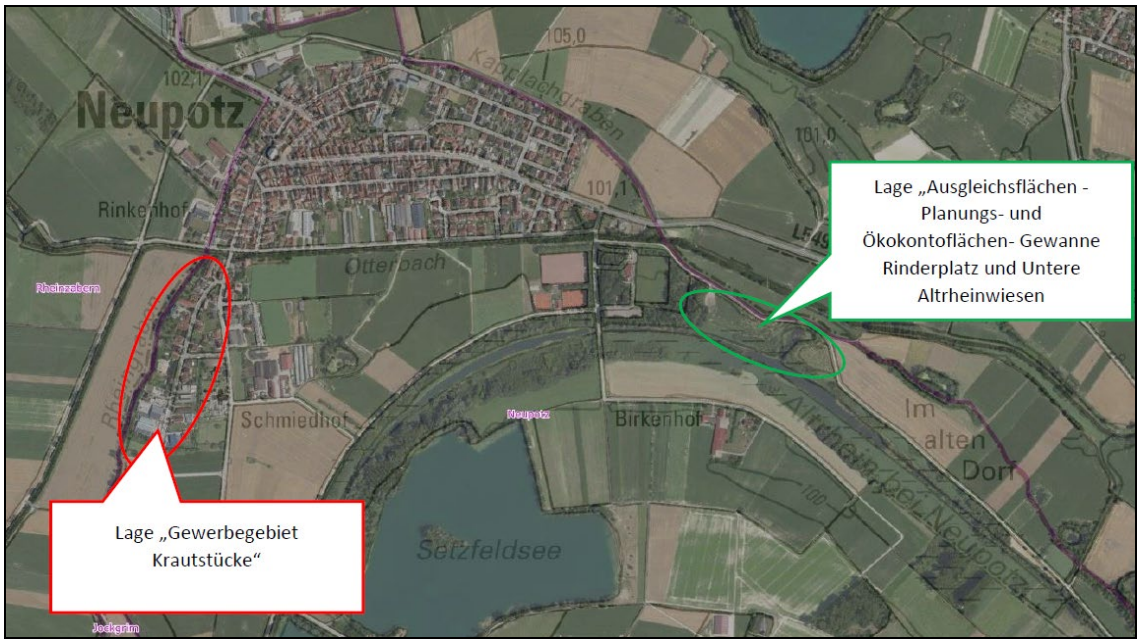
5.5.6. Externe Ausgleichsflächen

Der Umfang der erforderlichen externen Ausgleichsfläche ergibt sich aus zwei Faktoren:

1. Aus dem Ausgleich für die entfallende Ausgleichsflächen des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbegebiet Krautstücke“ mit 1.150 m². Die derzeit am südlichen Rand des Gewerbegebietes bestehenden Grünflächen wurden dabei mit einer doppelten Wertigkeit in die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen einbezogen und mit der neu anzulegenden Randeingrünung verrechnet.
2. Aus dem Kompensationsbedarf der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neu zulässig werdenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft mit 10.080 m².

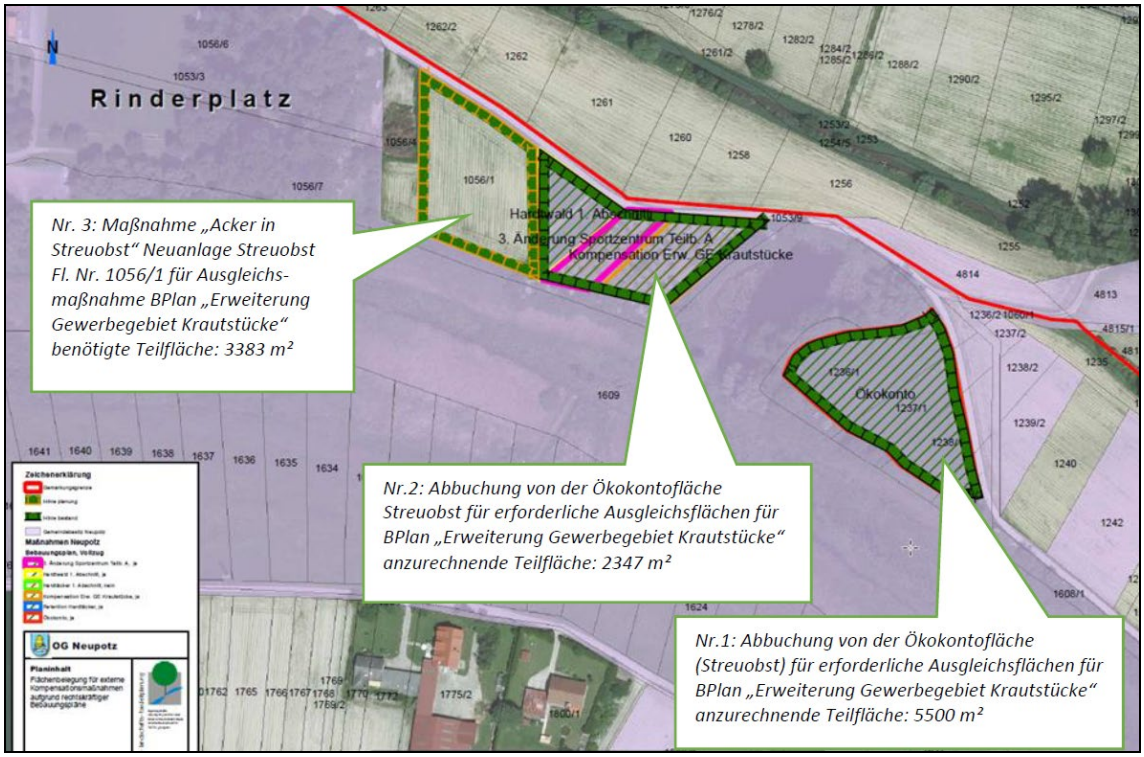
Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von insgesamt 11.230 m² bzw. 102.682 Biotopwertpunkten.

Der externe Ausgleich soll im Bereich südöstlich der Ortslage von Neupotz erfolgen.



Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen und des Plangebietes, Quelle: landschafts- umwelt- und bauleitplanung, ingenieurbüro saur, Jockgrim

Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um drei Einzelmaßnahmen.



Lage der externen Ausgleichsflächen, Quelle: landschafts- umwelt- und bauleitplanung, ingenieurbüro saur, Jockgrim

Bei den Maßnahmen Nr. 1 und Nr. 2 handelt es sich um bestehende Streuobstwiesen. Die Maßnahmen wurden bereits ausgeführt und die Flächen wurden demnach dem Ökokonto der Gemeinde Neupotz zugeführt, aus welchem sich nun für diesen Bebauungsplan bedient wird.

Bei der Maßnahme Nr. 3 handelt es sich um die Neuanlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 4495 mit einer Größe von 3.383 m² (Gesamtfläche des Flurstücks 5.916 m²).

Die Fläche ist als extensive Glatthaferwiese mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 30 % mit zertifiziertem Saatgut der Herkunftsregion „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen. Auf den Wiesenflächen ist weiterhin je 250 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum regionaler Sorten (Stammhöhe mindestens 1,80 m), ein Nussbaum oder ein Wildobstbaum der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Obstbaumpflanzungen sind in gegeneinander versetzten Reihen vorzunehmen.

Gemäß der in Anlage 1 dargestellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann durch die beschriebenen Maßnahmen der Ausgleichsbedarf von 102.682 Wertpunkten ausgeglichen werden.

Die externen Ausgleichsflächen werden über eine Zuordnungsfestsetzung den Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

5.6. Ver- und Entsorgung

5.6.1. Versorgung

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Wasser, Fernwärme und Telekommunikation sowie die Ableitung des Schmutzwassers, kann durch die Weiterführung der in den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen vorhandenen Leitungsnetze erfolgen. Die Kapazität der bestehenden Netze ist hierfür ausreichend.

5.6.2. Ableitung des Schmutzwassers

Das anfallende Schmutzwasser kann in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Die Kapazität des bestehenden Kanals ist hierfür ausreichend.

5.6.3. Umgang mit dem Niederschlagswasser

Die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers, wie sie aufgrund der rechtlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes geboten ist, wurden im Bodengutachten („Baugrunderkundung und Gründungsberatung“, Ingenieurbüro Roth & Partner, Annweiler am Trifels, November 2020) geprüft.

Während der Erkundungsarbeiten am 01.10.2020 konnte lediglich am südwestlichen Rand des Plangebietes (RKS 2) Grundwasser bis 1,36 m unter Geländeoberkante gemessen werden, da die restlichen Bohrlöcher nicht standsicher waren. Allerdings wurden dort überall vernässte Bodenzonen festgestellt, welche auf Grundwasser schließen lassen. Aufgrund der unterschiedlichen, gemischtkörnigen und bindigen bis stark bindigen Böden sind auch gespannte Grundwasserverhältnisse nicht auszuschließen.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser sind die Durchlässigkeit der im Untergrund anstehenden Locker- und Festgesteine sowie die Mächtigkeiten der Schichten über der Grundwasseroberfläche von wesentlicher Bedeutung.

Nach DWA-A 1389 kommen für Versickerungsanlagen Böden in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von 1×10^{-6} m/s < kf < 1×10^{-3} m/s liegen.

Im Rahmen der durchgeführten Kornverteilungen wurden die Durchlässigkeiten der anstehenden Böden ermittelt. Für die Sande ergab sich hier ein Wert von $1{,}5x10^{-4}$ m/s und für die Sand-/Kies-Gemische ein Wert von $3{,}5x10^{-4}$ m/s. Die über den Sanden anstehenden Schluffe wiesen demgegenüber nur eine eingeschränkte Durchlässigkeit von kf < 10^{-6} m/s auf.

Nach DWA-A 138, Anhang B sind die Durchgängigkeitsbeiwerte mit einem Korrekturfaktor von 0,2 zu beaufschlagen, so dass sich folgende Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwerte ergeben:

- Sande kf = $1{,}5x10^{-4}$ m/s * 0,2 = $3{,}0x10^{-5}$ m/s
- Kies/Sand-Gemische: kf = $3{,}5x10^{-4}$ m/s * 0,2 = $7{,}0x10^{-5}$ m/s

Somit sind die anstehenden Sande und Kiese für eine Versickerung geeignet. Die anstehenden Schluffe sind jedoch für eine Versickerung aufgrund ihrer zu geringen Durchlässigkeit nicht geeignet.

Weiterhin ist nach DWA-M 15310 bei unterirdischen Versickerungsanlagen ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtung und dem mittleren Höchstgrundwasserstand (MHGW = 99,30 m+NN) einzuhalten. Dieser Abstand dient der Reinigung und Regeneration des zu versickernden Wassers vor dem Eintritt ins Grundwasser.

Im vorliegenden Fall darf die Unterkante einer Versickerungsmulde somit nicht tiefer als etwa 0,40 m – 0,70 m u. GOK liegen.

Im Bereich der Schluffe ist ein Kurzschluss in die darunterliegenden Sande und Kiese herzustellen.

Entwässerungskonzeption

Auf Grundlage der durchgeführten Bodenuntersuchungen und Prüfung der Höhensituation kann davon ausgegangen werden, dass für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Krautstücke eine dem bestehenden Gebiet analoge Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist (lokale Versickerung mit Überlauf in den Rheingraben).

Bei den geplanten Versickerungsmulden ist ggf. bereichsweise ein Bodenaustausch der oberflächennahen schwach durchlässigen Deckschichten durchzuführen.

Die Entwässerungskonzeption kann daher wie folgt beschreiben werden:

- Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird den öffentlichen Versickerungsflächen – im Bereich der Verkehrsflächen – zugeführt. Diese Retentionsflächen werden auf den Rückhalt und Versickerung bis zu einem 20-jährlichen Niederschlagsereignis ausgelegt.
- Darüber hinaus wird ein Notüberlauf in das anstehende Gewässer III. Ordnung (Rheingraben) vorgesehen.
- Ausgehend von dem Bodengutachten und der Berücksichtigung einer zusätzlichen Sicherheit, werden die Retentionsflächen im Umfang von mindestens 20% der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plan berücksichtigt.
- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird auf diesen, mindestens bis zu einem 10-jährlichen Niederschlagsereignis, vollständig bewirtschaftet. Darüber hinaus kann ein gedrosselter Überlauf in die öffentlichen Retentionsflächen erfolgen.
- Sofern Grundstücke (beispielsweise im westlichen Gebietsrand) nur mit unverhältnismäßigem Aufwand an eine öffentliche Retentionsfläche angeschlossen werden können und unmittelbar ein Überlauf in das Gewässer erfolgen könnte, darf dieser erst ab einem 20-jährlichen Niederschlagsereignis erfolgen.

Das Projektgebiet ist auf das Höhenniveau des bestehenden Gewerbegebiets aufzuschütten (+ 0,5 bis + 1,0 m). Erst durch diese Maßnahme ist es möglich, die Schmutzwasser-Entwässerung und den Überflutungsschutz (ohne größere technische Infrastruktur) zu gewährleisten.

Weiterhin wird das Vorsehen von Versickerungsmulden vereinfacht bzw. der Gewässerschutz verbessert, da ein größerer Sickerraum / Grundwasserflurabstand erreicht werden kann.

Dimensionierung der Versickerungsanlagen

Die Verkehrsflächen der verlängerten Straße In den Krautstücken werden in den Bereich der öffentlichen Randgrünflächen entwässert. Dort ist die Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen.

Gemäß überschlägigen Berechnungen ergibt sich bei einer Regendauer von 240 Minuten der Maximalwert des erforderlichen Speichervolumens mit ca. 260 m³. Unter Berücksichtigung einer maximalen Einstauhöhe von 0,30 m ergibt sich damit eine erforderliche Gesamtversickerungsfläche von ca. 880 m². Diese erforderliche Versickerungsfläche muss durch die Erschließungsplanung bzw. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mindestens als mittlere Sohlfläche zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser umfasst insgesamt 1.250 m². Damit ist gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Böschungsflächen die notwendige Sohlfläche hergestellt werden kann.

Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Daher sind 20 % der privaten Grundstücksflächen als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auszugestalten. Innerhalb dieser Flächen sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden zur Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden, nicht verschmutzten Oberflächenwassers anzulegen. Zur Verbesserung der Versickerungsleistung kann unter den Mulden ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Darüber ist Mutterboden in mindestens 0,30 m Stärke als Filterschicht einzubauen.

Vom festgesetzten Anteil der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser an der Gesamtfläche eines Baugrundstücks kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine geringere Fläche zur schadlosen Beseitigung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers ausreicht.

Zur Minderung des Niederschlagswasserabflusses wird weiterhin ergänzend festgesetzt, dass die nicht ständig durch Schwerlast- oder PKW-Verkehr befahrenen Verkehrsflächen, Parkplätze und andere Befestigungsflächen im Bereich der Baugrundstücke mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, soweit nicht betriebliche Belange zwingend eine andersartige Flächenbefestigung erfordern.

5.6.4. Löschwasserbedarf

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes der allgemeinen Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt des DVGW „W 405“ in

Gewerbe- bzw. Industriegebieten eine nutzbare Löschwasser-Entnahmeleistung von mindestens 1.600 l/min unter Sicherstellung eines hydrodynamischen Eingangsdrucks von mindestens 0,15 MPa über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden.

Seitens des Wasserversorgungsunternehmens kann für das bestehende Gewerbegebiet nur eine Löschwasserentnahme von 48 m³/h auf Dauer von 2 Stunden sichergestellt werden.

Eine Erhöhung der Löschwasservorhaltung auf 96 m³/h wurde geprüft, ist jedoch laut Angaben des Netzbetreibers nicht möglich. Hierzu müssten umfangreiche Aufdimensionierungen im Ortsnetz von Neupotz erfolgen. Die nächsten Löschwassereinrichtungen, welche die 96 m³-Leistungsfähigkeit besitzen, sind in ca. 600 Meter Entfernung installiert.

Da im Rahmen der künftigen Erschließung des Geländes der Grundschutz nicht gewährleistet werden kann, muss entweder eine Löschwasservorhaltung durch die Gemeinde oder ein zusätzlicher objektbezogener Brandschutz auf dem privaten Grundstück installiert werden. Eine Überprüfung der Erfüllung dieser Erfordernisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

6. Bodenordnung

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