

Ortsgemeinde Neupotz



Bebauungsplan „Kleinflächiger Einzelhandel“, Ortsgemeinde Neupotz

Fassung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Begründung

Projekt 1060/ Stand: September 2023

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG	5
1	Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2	Lage des Plangebietes	5
3	Geltungsbereich	6
4	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung	6
5	Alternativenprüfung / Begründung der Standortwahl	7
6	Übergeordnete Vorgaben und Planung	8
6.1	Landesentwicklungsprogramm	8
6.2	Regionalplanung	9
6.3	Zielabweichung	10
6.4	Auswirkungsanalyse eines kleinflächigen Einzelhandels	10
6.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
6.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
7	Städtebauliches Konzept und Erschließung	12
8	Rahmendaten	13
8.1	Topographie / Ortsbild	13
8.2	Geologie / Baugrund	14
8.3	Kampfmittel	14
8.4	Wasserwirtschaft	15
8.5	Altlasten	15
8.6	Archäologie und kulturelles Erbe	15
8.7	Natur- und Landschaft / Schutzgebiete	15
9	Ver- und Entsorgung	17
10	Wasserhaushaltsbilanz	18
11	Immissionen und Emissionen	19
12	Starkregen – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials im Fall von Starkregenereignissen	22
13	Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen	22
13.1	Art der baulichen Nutzung	22
13.2	Maß der baulichen Nutzung	23
13.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	23
13.4	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
13.5	Flächen für die Wasserwirtschaft	24
13.6	Stellplätze	24
13.7	Nebenanlagen	24
13.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
13.9	Maßen Artenschutz	24
13.10	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
13.11	Zuordnungsfestsetzung	26
13.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
14	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	26
14.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	26

14.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
15	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	28
15.1	Rechtliche Grundlagen zur Artenschutzprüfung	28
15.2	Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	28
15.2.1	Barrierewirkung/ Zerschneidung	28
15.2.2	Lärmimmissionen	29
15.2.3	Stoffeinträge	29
15.2.4	Erschütterungen	29
15.2.5	Optische Störungen	29
15.2.6	Kollisionen	30
15.3	Relevanzprüfung	30
15.4	Flora und Fauna	30
15.5	Biotoptypen und HpnV	30
15.6	Darstellung des Plangebiets	30
15.7	Potenzielle Betroffenheit der relevanten Arten	31
15.7.1	Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	31
15.7.2	Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie	31
15.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	36
II.	Anhang	37
1	Verfahrensvermerke	37
2	Rechtsgrundlagen	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)	5
Abbildung 2:	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	6
Abbildung 3:	Geprüfte Standortalternativen (violett: Gemarkungsgrenzen)	7
Abbildung 4:	Auszug ROP Bereich Neupotz – Rot: Lage des Plangebiets	10
Abbildung 6:	Geländetopologie (Quelle: eigene Darstellungen auf der Grundlage der ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)	13
Abbildung 7	Natura 2000-Gebiete: schraffierte Flächen zeigen FFH-Gebiete, violette Flächen zeigen VS-Gebiete, weiß dargestellt: Plangebiet (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis LANIS RLP, 2022)	16
Abbildung 8:	Lage des geplanten Standortes im Landschaftsschutzgebiet, Plangebiet weiß	16
Abbildung 9:	Gefährdung durch Starkregen und Hochwassergefährdung	22

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Kleinflächiger Einzelhandel“ der Ortsgemeinde Neupotz wird das Planungsziel verfolgt, einen Lebensmittelmarkt in der Ortsgemeinde Neupotz zwischen den Ortsteilen Neupotz und Hardtwald anzusiedeln. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Jockgrim wurde festgestellt, dass in der Ortsgemeinde Neupotz erheblicher Bedarf für einen Lebensmittelmarkt besteht. Hier ist insbesondere problematisch, dass die Ortsgemeinde recht weit abgelegen von den zugeordneten Grundzentren Rheinzabern und Jockgrim liegt, was zur Folge hat, dass die Entfernung aus Neupotz zu anderen Lebensmittelmärkten in der Verbandsgemeinde mindestens 4 – 5 km beträgt. Diesem Problem soll mit der Ansiedelung eines Lebensmittelmarktes/Vollsortimentes zur Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Lebensmitteln begegnet werden. Als Standort ist aus versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten der Bereich zwischen den Ortsteilen Neupotz und Hardtwald an der K6 zu bevorzugen¹. Auf Grund der Größe der Ortsgemeinde ist **kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb** zulässig. Deshalb erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Hier erfolgt bereits durch die Festlegung der Gebietsart eine Beschränkung der Verkaufsfläche auf die Kleinflächigkeit bzw. auf Betriebe, die im Rahmen der Atypik lediglich Auswirkungen eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes besitzen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es nun, die Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Im Rahmen einer bereits 2018 eingeholten landesplanerischen Stellungnahme wurden Konflikte mit dem regionalplanerischen Ziel „Grünzäsur“ mitgeteilt, die im Wege eines Zielabweichungsverfahrens auszuräumen waren. Der positive Bescheid (Az.: 14-433-11 :41 GER VG Jockgrim) erging mit Schreiben vom 29.06.2020).

2 Lage des Plangebietes

Die Ortsgemeinde Neupotz liegt in der Verbandsgemeinde Jockgrim, welche zum Landkreis Germersheim gehört. Das Plangebiet selbst liegt zwischen den Ortsteilen Neupotz und Hardtwald, zwischen L 549 und K 6. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha.

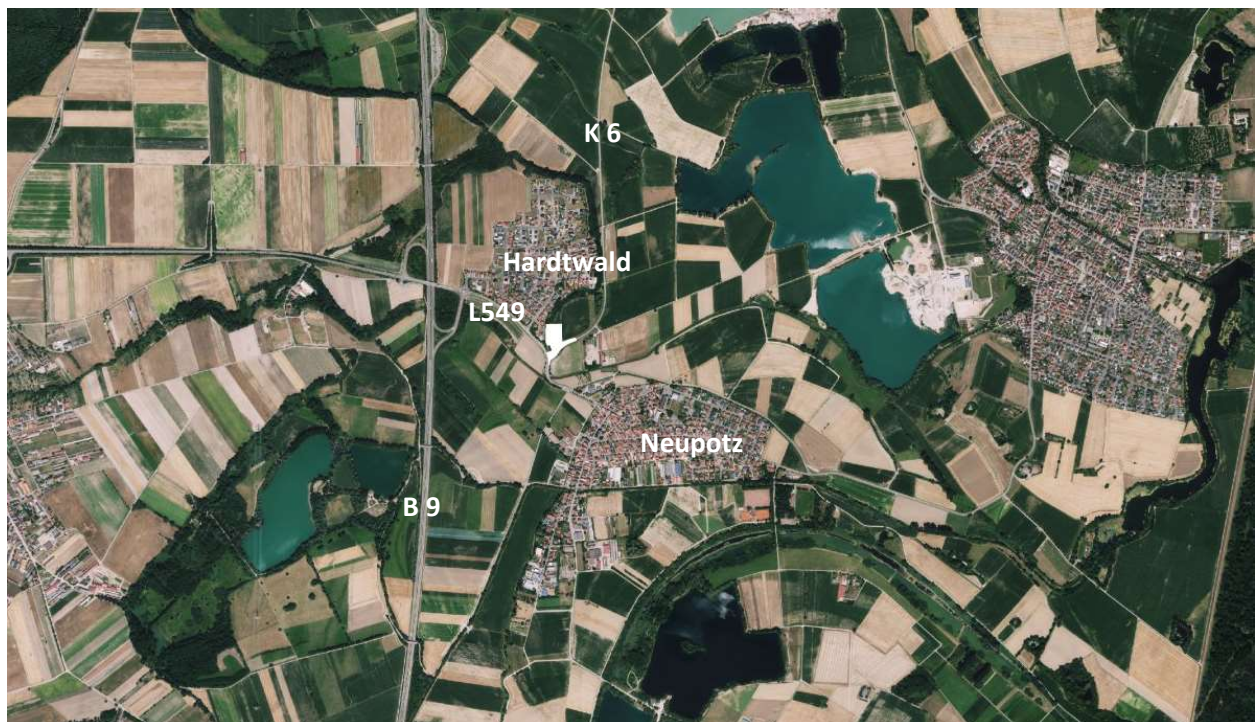


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsgefüge (ohne Maßstab)

¹ Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Jockgrim, GMA, Januar 2020, S.46

3 Geltungsbereich



Abbildung 2: Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Grundstücke ganz oder teilweise: 3455/1, 3455/4, 3455/6, 3455/7, 3456/3, 3465/1, 3465/2, 3465/3, 3472/3, 3472/4, 3472/5, 3472/6 (K6), 3472/7, 3472/8, 3472/9, 3476/4, 3476/5, 3477/2, 3478, 3479, 3480, 3480/1, 3482, 3482/2, 3482/3, 3482/4, 3483/1, 3483/2, 3483/3, 3549/8, (L 549), 3549/9 (Am Südhang),

4 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Die Gemeinde Neupotz gehört zur Verbandsgemeinde Jockgrim im Landkreis Germersheim. Der ca. 1.892 Einwohner zählende Ort liegt im östlichen Teil des Verbandsgemeindegebietes. Die Gemarkung grenzt im Westen und Südwesten an das Gebiet der Gemeinde Rheinzabern und im Norden und Osten an die Gemeinde Leimersheim an. Südlich schließt Jockgrim an und südöstlich Wörth. Die Gemeinde besteht aus dem ursprünglichen Ort Neupotz und der Wohnsiedlung Hardtwald.

Die bebaute Ortslage ist von überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Die Topografie ist durch das Rheinhochufer gekennzeichnet. Das Plangebiet steigt nach Nordwesten hin an. Es befindet sich auf einer Höhe von ca. 102 m ü. NHN. Im Nordwesten besteht eine Böschung (Rheinhochufer) mit einer Böschungsoberkante von bis zu ca. 110 m. ü. NHN. Die K 6 befindet sich auf einer Höhe von ca. 104 m ü. NHN im Bereich der Zufahrt.

Über die Landesstraße L 549 ist Neupotz an das überörtliche Straßennetz (B 9 und A 65) angeschlossen. Zum Erreichen der nächstgelegenen Anschlussstellen der zweispurig ausgebauten B 9 (Neupotz) müssen keine weiteren Orte durchfahren werden, da sich die B 9 in ca. 130 Luftlinie Entfernung westlich des Ortsteils Hardtwald befindet.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist südlich und östlich durch Verkehrswege begrenzt. Westlich und nördlich schließt die Wohnbebauung des Ortsteils Hardtwald an. Südwestlich der K 6

befindet sich ein Aussiedlerhof, der Erlenbach und die Ortslage von Neupotz. Südlich und südwestlich der L 549 befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen.

Für das Vorhaben wird eine Fläche vorgesehen, welche sich im Südosten des Ortsteils Hardtwald an der K 6 befindet. Sie liegt damit zwischen beiden Ortsteilen und ist mit allen Verkehrsmitteln und zu Fuß gut erreichbar.

Das Plangebiet ist ca. 1,6 ha groß und soll einen Lebensmittelmarkt für die Nahversorgung der Ortsgemeinde Neupotz aufnehmen sowie dem Anschluss eines Radweges dienen. Es beinhaltet Teile der K 6, da die Zufahrt zum Plangebiet die Errichtung einer Abbiegespur erfordert.

5 Alternativenprüfung / Begründung der Standortwahl

Es wurden insgesamt 4 Standortalternativen geprüft und bewertet.

Die **Alternative A 1** befindet sich westlich der Siedlung Hardtwald am Kreisel, östlich der B 9. Der Standort liegt in einem stark durch Straßen vorbelasteten Bereich, am Rand des Landschaftsschutzgebietes. Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs am 11.10.2017 bei der SGD-Süd haben die Vertreter der Oberen und Unteren Landesplanungsbehörde sowie des Verbands Rhein-Neckar die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes am Kreisel B9/L 549 abgelehnt und die Empfehlung des Einzelhandelskonzepts, einen Alternativstandort zwischen der Ortslage Neupotz und dem Ortsteil Hardtwald, zu prüfen unterstützt.

Alternative A 2 befindet sich am westlichen Ortsrand von Neupotz, südlich der L 549 zwischen den beiden Ortsteilen. Diese Fläche liegt allerdings bereits auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Rheinzabern. Damit ist eine bauleitplanerische Umsetzung durch die Ortsgemeinde Neupotz nicht möglich.



Abbildung 3: Geprüfte Standortalternativen (violett: Gemarkungsgrenzen)

Bei den **Alternativen A 3 und A 4** handelt es sich um Standorte zwischen der Ortslage Neupotz und dem Ortsteil Hardtwald. Die Standorte befinden sich östlich der L 549, jeweils nördlich bzw. südlich der K 6.

Beide Alternativen befinden sich im Regionalen Grünzug mit Siedlungszäsur und im Landschaftsschutzgebiet "Pfälzische Rheinauen" und liegen in der gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Zudem besteht die Gefahr, dass bei A 3 eine Überflutung durch den angrenzenden Erlenbach erfolgt.

Alternative **A 3** wurde von der UNB im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme² bevorzugt. Aus Sicht der UNB wird an diesem Standort die landschaftliche Eigenart und Schönheit der Rheinauen und damit die Schutzzweckbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets "Pfälzische Rheinauen" weniger stark beeinträchtigt, da die Hochuferkante weniger beeinträchtigt wird. Diese Fläche wurde auch bereits in der Vergangenheit von der Ortsgemeinde in Erwägung gezogen, jedoch verworfen. Die ackerbauliche Nutzfläche wird derzeit bewirtschaftet und steht zumindest teilweise künftig nicht zur Verfügung. Damit ist an dieser Stelle eine Realisierung nicht möglich. Zudem ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Der Standort liegt im direkten Umfeld zum Erlenbach, als Risikogewässer nach HWRM. Standort A 3 hat zudem keinerlei direkten Anschluss an die Siedlungslage und liegt städtebaulich isoliert.

Beide Standorte sind durch eine gute Erreichbarkeit durch den vorhandenen Radweg gekennzeichnet. Allerdings besteht bei **A 4 – dem aktuell durch die Ortsgemeinde bevorzugten Standort** - vor allem die Möglichkeit einer fußläufigen Anbindung an die Ortslage von Hardtwald. Der Standort A 4 rundet städtebaulich den Ortsteil Hardtwald ab, da er innerhalb der begrenzenden Straßen K6 und L549 liegt. Er ist zudem an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Weitere Restriktionen sind nicht bekannt.

Trotz der Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde erweist sich die Fläche A 4 aus den genannten Gründen als die bestmögliche Alternative für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Sie entspricht zudem der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes.

6 Übergeordnete Vorgaben und Planung

6.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich erfolgten 4. Teilfortschreibungen.

Das LEP IV weist den einzelnen Gemeinden der Verbandsgemeinde Jockgrim keine speziellen Aufgaben zu. Innerhalb des Bereichs der Verbandsgemeinde sind landesweit bedeutsame Bereiche für den Hochwasserschutz, die Erholung und den Tourismus, den großräumigen bedeutsamen Freiraumschutz, für den Biotopverbund, für historische Kulturlandschaft, die Rohstoffsicherung sowie die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich liegt dabei im Randbereich eines landesweit bedeutenden Bereichs für Hochwasserschutz, in einem großräumig bedeutsamen Bereich für Freiraumschutz, Erholung und Tourismus sowie im Randbereich historischer Kulturlandschaften.

² Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 30 LPlG zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Außerwald“ der OG Neupotz, Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel, Kreisverwaltung Gernsheim, Akz. 000-76/54 vom 11.02.2019

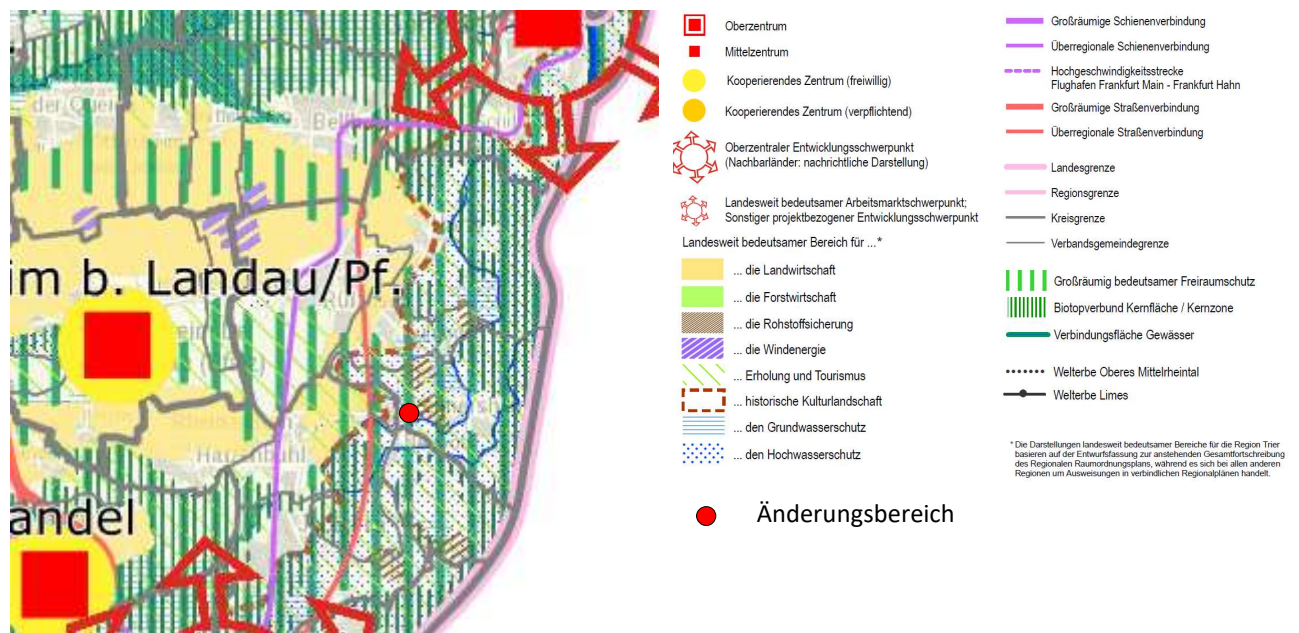


Abbildung 4: Auszug aus dem LEP IV Rheinland-Pfalz

Das LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz enthält zudem Vorgaben zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

6.2 Regionalplanung

Im Bereich der Ortsgemeinde Neupotz ist der Einheitliche Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar mit Stand Dezember 2014 gültig. Dabei ist zwischen Zielen als verbindliche Vorgaben (ggf. nur Zielabweichungsverfahren möglich) und Grundsätzen als abwägungsrelevante Belange zu unterscheiden.

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Zudem konkretisiert er die Entwicklungsvorstellungen zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsgebiete und legt über kommunale Grenzen hinweg die Richtung für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes fest. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

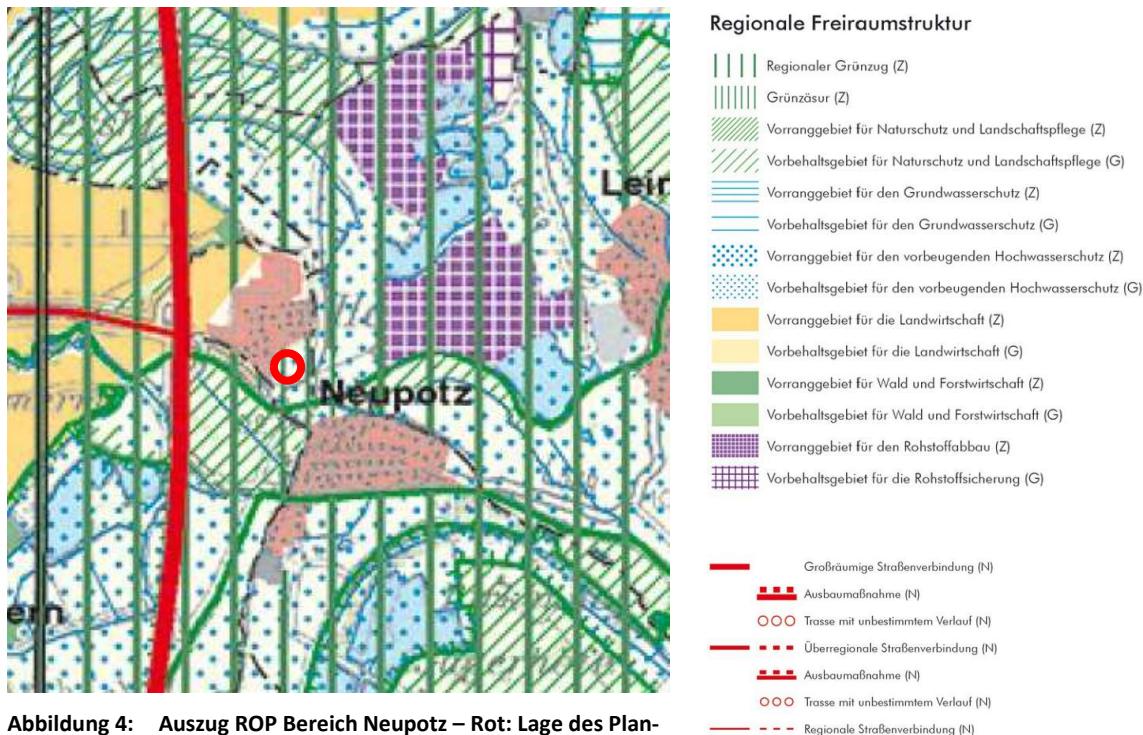


Abbildung 4: Auszug ROP Bereich Neupotz – Rot: Lage des Plan-gebiets

Als relevantes regionalplanerisches Ziel wird im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar eine Grünzäsur (Ziel) ausgewiesen:

Im Textteil des RROP wird zudem ausgeführt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmitteln) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die örtliche Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden. (G 1.7.1.1)

6.3 Zielabweichung

Da sich der Änderungsbereich gem. verbindlichen ERP von 2014 in einer Grünzäsur und somit in einem Konflikt mit einem regionalplanerischen Flächenziel befindet, hat die Verbandsgemeinde Jockgrim mit Schreiben vom 03.03.2020 einen Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 10 Abs. 6 LPIG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG gestellt.

Nachdem fachlich geklärt worden war, dass gegen den Standort im Zusammenhang mit dem wasserwirtschaftlichen Reserveraum und der hierfür erforderlichen Bauzuwegung keine Bedenken bestehen, wurde das Zielabweichungsverfahren mit Schreiben vom 04.05.2020 eingeleitet.

Der von der Verbandsgemeinde Jockgrim gestellte Antrag wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Für die FNP-Darstellung einer Gewerbefläche für kleinflächigen Einzelhandel am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hardtwald der Ortsgemeinde Neupotz wird gem. § 10 Abs. 6 LPIG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG eine Abweichung von dem Ziel einer Grünzäsur zugelassen.

6.4 Auswirkungsanalyse eines kleinflächigen Einzelhandels³

Im Laufe des Verfahrens wurde durch die Firma GMA eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines WAS-GAU-Lebensmittelmarktes in Neupotz erstellt. Vor dem Hintergrund des geplanten Einzelhandels wurden folgende Punkte bearbeitet:

³ GMA: Auswirkungsanalyse zum Neubau eines Wasgau-Lebensmittelmarktes in der Ortsgemeinde Neupotz (VG Jockgrim), 08.05.2023

- Darstellung und Bewertung des Makrostandortes Neupotz und städtebauliche Bewertung des Mikrostandortes „Neupotzer Straße / Am Südhang“
- Abgrenzung des Einzugsgebietes für den Wasgau-Lebensmittelmarkt und Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- Beurteilung der gegenwärtigen Versorgungssituation im Nahrungs- und Genussmittelbereich in Neupotz und im Umland (Wettbewerbsanalyse)
- Umsatzprognose und Ermittlung der Umsatzumverteilungen
- Bewertung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens (insbesondere Auswirkungen auf die Ortsgemeinden Rülzheim und Leimersheim)
- Bewertung der atypischen Fallgestaltung (1.300 m² Geschossfläche statt 1.200 m²) gemäß Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO.

Als Grundlage hierfür wurde der aktuelle Stand der Planung sowie das Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Jockgrim verwendet.

Dabei kam die Auswirkungsanalyse in Bezug der Angebots- und Wettbewerbssituation zu dem Ergebnis, dass in Neupotz eine erhebliche Unterversorgung im Bereich Lebensmittel besteht. Die Versorgung der gesamten Verbandsgemeinde erfolgt hauptsächlich durch Lebensmittelmärkte in den Grundzentren Rheinzabern und Jockgrim, die sowohl ein breites Sortiment als auch preisgünstige Angebote bieten. Hatzebühl hat einen Netto-Markt als örtlichen Nahversorger. Leider fehlt es in Neupotz bisher an einer angemessenen Grundversorgung im Lebensmittelbereich. Dies ist besonders problematisch, da Neupotz weiter von den Grundzentren Jockgrim und Rheinzabern entfernt liegt. Die umliegenden Ortschaften haben ausreichende Lebensmittelangebote.

In der näheren Umgebung sind insbesondere Standorte in Rülzheim (ca. 5-6 km von Neupotz entfernt), Bellheim, Herxheim bei Landau, Kandel und Wörth am Rhein sowie Germersheim zu erwähnen, die über ausreichende Lebensmittelmärkte verfügen. Daher wird sich die Auswirkung dieses Mangels hauptsächlich auf die Gemeinde Neupotz selbst konzentrieren.

Im benachbarten Leimersheim gibt es in begrenzten Maße Einzelhandel (unter anderem Nahkauf Nuber). Aufgrund der Nähe zum Projektstandort ist mit gelegentlichen Kundenströmen in Richtung Neupotz zu rechnen. Es ist jedoch anzunehmen, dass die Einwohner von Leimersheim hauptsächlich auf besser ausgestattete Versorgungsstandorte wie Rülzheim und Rheinzabern ausgerichtet sind, weshalb die Kundenbindung an Neupotz voraussichtlich geringer ausfallen wird.

Die daraus folgende Auswirkungsanalyse konzentriert sich auf die möglichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Wasgau-Marktes in Neupotz auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung. Hierbei wurde ein Umsatzumverteilungsmodell als grundlegender methodischer Ansatz verwendet, um eine umfassende Bewertung der ökonomischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Folgewirkungen des geplanten Vorhabens durchzuführen. Eine entscheidende Grundlage für die Berechnungen bildete das Marktanteilkonzept, das die Kaufkraft im Einzugsgebiet in Bezug zum verfügbaren Angebot im Untersuchungsraum setzte. Ein bedeutender Faktor für die erreichbaren Marktanteile war dabei die Wettbewerbssituation in diesem Raum.

Die Umsatzprognose ergab, dass der geplante Wasgau-Markt in Neupotz voraussichtlich eine Gesamtumsatzleistung von etwa 3,5 Millionen Euro erreichen würde, wobei rund 3,0 Millionen Euro auf den Lebensmittelbereich und etwa 0,5 Millionen Euro auf den Nichtlebensmittelbereich entfielen. Dies wurde auf Basis der Verkaufsfläche des geplanten Marktes (maximal 799 m²) kalkuliert und als durchschnittliche Flächenleistung von mindestens 4.400 Euro pro Quadratmeter Verkaufsfläche bewertet.

Um die möglichen Umsatzumlenkungen und wettbewerblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu untersuchen, kam ein Gravitationsmodell zum Einsatz. Dieses Modell berücksichtigte wesentliche Parameter wie die Attraktivität der vorhandenen Wettbewerbsstandorte (beispielsweise aufgrund der Betriebsform, des Betreibers und des Erscheinungsbilds) sowie den Distanzwiderstand, der sich aus den Entfernungen zwischen den Standorten ergibt. Eine grundlegende Annahme bei diesen Berechnungen war, dass Standorte mit stärkeren Konzeptüberschneidungen und größerer Nähe zum geplanten Wasgau-Markt quantitativ stärker von den Umsatzumverteilungen betroffen sein würden.

Die detaillierte Analyse der Angebotsstrukturen ergab, dass das Einzugsgebiet selbst rudimentäre Versorgungsstrukturen aufwies. In Neupotz existiert kein direkter Wettbewerber im Lebensmitteleinzelhandel oder im Discountersegment. In Leimersheim beschränkte sich das Angebot auf einen kleinen Lebensmittelmarkt (Nahkauf Nuber in der Ortsmitte), der hauptsächlich ergänzende Funktionen in der Nahversorgung übernahm. Große Einkäufe erfolgten vorwiegend in den umliegenden zentralen Orten wie Rülzheim und Rheinzabern.

Die Ergebnisse zeigten, dass die Ansiedlung des Wasgau-Marktes hauptsächlich Umsatzzumlenkungen zu Lasten von Lebensmittelanbietern außerhalb des unmittelbaren Einzugsgebiets auslösen würde, insbesondere bei den Lebensmittelvollsortimentern EDEKA und Rewe in Rheinzabern und Rülzheim. Dies ist darauf zurückzuführen, dass viele Kunden derzeit ihre Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet zu diesen Standorten lenken. Die Umverteilungseffekte im Bereich der Nonfood-Sortimente im Wasgau-Markt würden sich voraussichtlich hauptsächlich gegen andere Lebensmittelmärkte richten. Dies würde jedoch aufgrund des begrenzten Sortiments im Nonfood-Bereich des Wasgau-Marktes keine wesentlichen Auswirkungen auf Fachanbieter dieser Sortimente haben.

Die Analyse berücksichtigte auch mögliche städtebauliche Effekte. Ein Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung wurde als Hinweis auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen herangezogen. Dabei wurde betont, dass dieser Schwellenwert im Kontext der örtlichen Gegebenheiten und möglicher Vorbelastungen der zentralen Versorgungsbereiche bewertet werden sollte. Funktionsstörungen könnten auftreten, wenn Ladenleerstände zu einer Verringerung oder Verschlechterung des Angebots und der städtebaulichen Qualität führen würden.

Abschließend wurde festgestellt, dass die durch das Vorhaben verursachten Umsatzzumverteilungen in erster Linie vergleichbare Wettbewerber betreffen würden, die eine ähnliche Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Die Umsatzzumlenkungen bewegten sich insgesamt im Rahmen üblicher Wettbewerbswirkungen und lagen deutlich unter dem Schwellenwert von 10 %. Es wird daher davon ausgegangen, dass keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten waren. Dies bedeutet, dass die Ansiedlung des Wasgau-Marktes in Neupotz wahrscheinlich keine nachteiligen Effekte auf die Nahversorgung in der Region haben würde.

6.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs.2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Jockgrim weist für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Änderung der Fläche in eine Gewerbefläche ist demnach erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

6.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich aktuell weitgehend im Eigentum der Gemeinde.

7 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass das Plangebiet von der K6 aus erschlossen wird. Um eine verkehrsgerechte Anbindung zu erhalten, bedarf es gem. LBM der Herstellung einer Linksabbiegespur zu Lasten des Verursachers.⁴: Zudem wird das Plangebiet mittels Fuß- und Radweg an die umliegenden Wohngebiete angeschlossen. Dabei soll auch die Radwegeverbindung in südöstliche Richtung ausgebaut werden. Der Anschluss hierzu befindet sich bereits im vorliegende Plangebiet, die Weiterführung des Radweges erfolgt in einem eigenen Verfahren.

Die geplanten Gebäude werden im nördlichen Plangebiet angeordnet. Hierfür wird ein Baufenster entsprechend festgesetzt. Richtung Wohngebiet Hardtwald werden Ausgleichsflächen vorgesehen. Zwischen

⁴ Anbindung Verbrauchermarkt Neupotz an das klassifizierte Straßennetz, Vorplanung fmz, Karlsruhe 14.12.2022

Gebäude und K 6 befinden sich die erforderlichen Stellplätze. Der Bereich der Anlieferung wird an der nordöstlichen Gebäudeseite vorgesehen und durch das Gebäude abgeschirmt.

Das Gebäude selbst wird in der Höhe begrenzt und soll eine Höhe von maximal 113 m ü.NHN nicht überschreiten. Vorgesehen ist ein Gebäude mit Flachdach.

Aus erschließungs- und entwässerungstechnischen Gründen ist es erforderlich, für den Planbereich Auffüllungen des Geländes auf eine Höhe von 104 ü. NHN (Höheniveau der K 6) bzw. 104,5 ü. NHN im nördlichen Bereich vorzunehmen. Dies begründet sich zum einen daraus, dass ansonsten eine Anbindung an die K 6 kaum möglich ist, da die Überwindung der Höhendifferenz mit einem zusätzlich hohen Flächenverbrauch für die Erschließung einhergehen würde. Zum anderen wird durch die Auffüllung des Geländes eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser ermöglicht. Die Auffüllung ist erforderlich, da im Gebiet hohe Grundwasserstände bestehen, die einen entsprechenden Abstand zu den Anlagen der Versickerung erfordern.

Die Auffüllung erfordert die Anlage von Böschungen, insbesondere am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes.

Die Entwässerung erfolgt durch Rigolen und eine Versickerungsmulde. Letztere ist räumlich festgelegt, da Untersuchungen ergeben haben, dass ausschließlich der Bereich an der K 6 versickerungsfähig ist.

8 Rahmendaten

8.1 Topographie / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich direkt unterhalb des Rheinhochufers, das als markantes landschaftsprägendes geologische Element die Rheinebene in Niederterrasse und Tiefgestade gliedert. Die Hochuferkante bildet bisher auch die südöstliche Grenze des Ortsteiles Hardtwald.

Das Plangebiet steigt nach Nordwesten hin an und befindet sich auf einer Höhe von ca. 102 m ü. NHN. Im Norden befindet sich das Rheinhochufer mit einer Böschungsoberkante von bis zu ca. 110 m. ü.NHN. Die K 6 befindet sich auf einer Höhe von ca. 104 m ü.NHN im Bereich der Zufahrt.



Abbildung 5: Geländetopologie (Quelle: eigene Darstellungen auf der Grundlage der ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<Jahr des Datenbezugs>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Pfälzische Rheinauen", dessen Schutzzweck die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit der Rheinauen ist.

Vor dem Hintergrund der Festlegung als Grünzäsur erfolgte ein Zielabweichungsverfahren. Dieses kommt zu dem Schluss, dass in der Gesamtbetrachtung in der Gemeinde Neupotz nachweislich kein geeigneter, integrierter Standort für einen Einzelhandelsbetrieb zur Verfügung steht, so dass dieser nur im Außenbereich an der Siedlungsperipherie realisiert werden kann. Darüber hinaus verfügt die VG Jockgrim insge-

samt zwar über eine ausreichende Lebensmittelversorgung, die Einzelhandelsbetriebe sind in den Ortsgemeinden aber ungleich verteilt. So zeigt sich, dass die Gemeinde Neupotz hinsichtlich der Lebensmittelversorgung am Ort erhebliche Defizite aufweist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass es sich hinsichtlich der siedlungsstrukturellen Funktion der Grünzäsur um einen Sonderfall handelt, da die beiden Siedlungskörper der gewachsenen Ortslage und des Wohngebietes Hardtwald einer Ortsgemeinde angehören und der Standort des geplanten Lebensmittelmarkts fußläufig für die Bevölkerung in beiden Ortsteilen in vergleichbarer Distanz erreichbar ist.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Grünzäsur auch bei Realisierung des Vorhabens erhalten wird, da sich das Plangebiet auf die notwendige Flächengröße für einen kleinflächigen Verbrauchermarkt beschränkt und räumlich unmittelbar an die Hardtwald-Siedlung anknüpft.

8.2 Geologie / Baugrund⁵

Für den Planbereich wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Neupotz befindet sich im Bereich des Oberrheingrabens, einer ab dem Eozän angelegten Grabenstruktur. Der tektonisch bedingte Graben untergliedert sich in einzelne Bruchschollen, die im Zuge der Dehnung der Bruchstruktur unterschiedliche Absenkungsbeträge erfahren haben. Der Erkundungsbereich befindet sich im am tiefsten abgesunkenen Bereich, der so genannten zentralen Grabenscholle genauer der sog. Rheinniederung.

Im Erkundungsgebiet stehen im Wesentlichen quartäre Ablagerungsserien (sog. Alluvium) an. Durch die fluviatile Fazies bedingt stehen vor Ort i. d. R. Sande und Kiese an, die lateral mit Schluffen und Tonen verzahnen können.

Zur Beprobung des Bodens wurden sechs Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen, die den Boden auf eine Tiefe von bis zu 5m unter GOK beprobten. Während der Erkundungsarbeiten wurde im Bereich der RKS 1, 3 und 4 Grundwasser angetroffen. Bei den restlichen Bohrungen konnte durch die geringe Standsicherheit der Bohrlöcher kein Grundwasser gemessen werden, jedoch wurden viele vernässte Bodenzonen festgestellt, die auf die direkte oder kapillarbedingte Anwesenheit von Grundwasser schließen lassen.

Laut Grundwassermessstelle 1276 Leimersheim (ca. 350 nordöstlich des Plangebietes (102,33m üNN)) liegt der Grundwasserstand zwischen 100,65m üNN und 99,18m üNN und ist auf einer Höhe von 99,90m üNN festgesetzt worden. Für die Betrachtung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand der letzten 10 Jahre maßgebend. Der MHGW liegt demnach bei 100,20 m üNN. Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens können etwaige Versickerungen ausschließlich im südlichen Teil (Bereich der RKS3) des Gebietes vorgenommen werden.

Im August 2022 wurde eine ergänzende Untersuchung in Form von Versickerungsversuchen und Bagger-schürfe zur Prüfung einer lokalen Versickerung im südlichen Bereich (zw. RKS 3 und RKS 5) durchgeführt. Hierbei stellten sich Durchlässigkeitswerte von $3,3 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ bis $6,7 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ ein, die eine Versickerung zulassen würden. Der Mittelwert wird danach mit einem Korrekturfaktor $f=2,0$ multipliziert. Somit ergibt sich ein Mittelwert des Bemessungs-Durchlässigkeitsbeiwerts $k_f = 1 \cdot 10^{-4} \text{ m/s}$. Im Zuge der Bemessung gehen wir jedoch aus Sicherheitsgründen von $5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$ aus.

8.3 Kampfmittel

Im Rahmen der Absicherung und der Ausführungsplanung zugehöriger Planungs-, Erkundungs- und Bauarbeiten wurde das Vorhabengebiet mittels einer Luftbildauswertung auf den Verdacht einer Kampfmittelbelastung auf mögliche Kontaminationen mit Sprengbomben-Blindgängern untersucht. Dabei ergab die Auswertung der Luftbilddaufnahmen, dass es keinen bestätigten Verdacht auf eine Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln gibt. Nach dem aktuellen Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Luftbildauswertung ergab, dass die Wahrscheinlichkeit einer Kontamination mit Kampfmitteln im Erkundungsgebiet äußerst gering ist. Daher besteht keine dringende Notwendigkeit, mit

⁵ Ortsgemeinde Neupotz, Orientierende Baugrunduntersuchung, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Stand 08.06.21

Phase B (technische Erkundung der Kampfmittelbelastung und Gefährdungsabschätzung) der Kampfmittelräumung zu beginnen. Die technische Erkundung wird derzeit nicht als zwingend notwendig erachtet. Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass diese Berichterstattung keine vollständige Gewähr für die Abwesenheit von Kampfmitteln darstellt. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf der Luftbildauswertung basieren und für die keine Haftung übernommen wird.⁶

Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebiets kann nur durch technische Untersuchungen vor Ort überprüft werden, insbesondere wenn eine offizielle Bestätigung der Kampfmittelfreiheit angestrebt wird.

8.4 Wasserwirtschaft

Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im Geltungsbereich sind keine Gewässer oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete vorhanden. Die Fläche befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Im Rahmen einer landesplanerischen Stellungnahme⁷ wurde darauf hingewiesen, dass sich auch bei einer Zustimmung zu dem Vorhaben kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Vorbehaltsgebiet mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem "Hochwasseraktionsplan Rhein" der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Die SGD Süd hat darauf hingewiesen, dass in Zeiten hoher Rheinwasserstände mit entsprechend höheren Grundwasserständen zu rechnen ist. Die Bauweise ist entsprechend dahingehend anzupassen.

Im Rahmen des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens wurde fachlich geklärt, dass gegen den Standort im Zusammenhang mit dem wasserwirtschaftlichen Reserveraum und der erforderlichen Bauzuweisung keine Bedenken bestehen.

8.5 Altlasten

Altablagerungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

8.6 Archäologie und kulturelles Erbe

Im aktuellen Flächennutzungsplan sind in der unmittelbaren Umgebung der Fläche archäologische Fundstellen kartiert, welche als archäologische Denkmale verortet sind. Ebenso ist ein Grabungsschutzgebiet südlich der K 6 dargestellt. Hierbei handelt es sich um Funde von Siedlungen aus der römischen Kaiserzeit. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass die Belange des archäologischen Denkmalschutzes abzuklären sind und nach §16 FUNDE DdschG zu berücksichtigen.

8.7 Natur- und Landschaft / Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in einem bisher intensiv durch Landwirtschaft genutzten Bereich und ist weitgehend frei von strukturgliedernden Elementen (Bäume, Sträucher, Hecken).

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets Erlenbach und Klingbach.

In einer Entfernung von über 700 m südwestlich befindet sich ein weiteres FFH-Gebiet (FFH-6914-301), der Bienwaldschwemmfläche. In circa 700 m Entfernung befindet sich zudem das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (VSG-6914-401). Dieses beinhaltet den kompletten Bienwald und erstreckt

⁶ UXOPRO: Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen, 25.04.2023

⁷ Landesplanerische Stellungnahme gem. § 30 LPlG zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Außerwald“ der OG Neupotz, Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel, Kreisverwaltung Germersheim, Akz. 000-76/54 vom 11.02.2019

sich von der französischen Grenze bis auf Höhe Neupotz/Rheinzabern und beläuft sich auf eine Größe von insgesamt 16.366 ha.

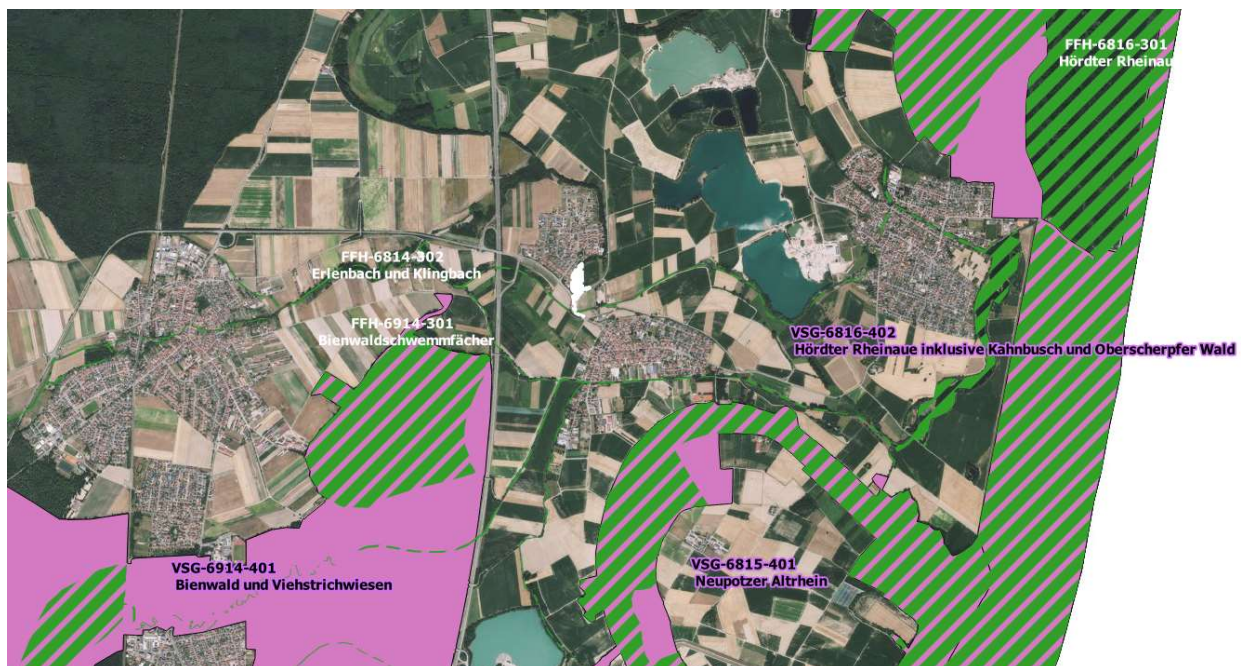


Abbildung 6 Natura 2000-Gebiete: schraffierte Flächen zeigen FFH-Gebiete, violette Flächen zeigen VS-Gebiete, weiß dargestellt: Plangebiet (Quelle: eigene Darstellung auf der Basis LANIS RLP, 2022)

Laut Biotoptypenkartierung Rheinland-Pfalz gibt es im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotoptypen nach § 30 BNatSchG sowie sonstige schützenswerte Biotope. In unmittelbarer Nähe befinden sich ebenfalls keine geschützten oder schützenswerten Biotope. Entlang des Erlenbachs verläuft das schützenswerte Biotop „Erlenbach bei Neupotz/Leimersheim“ (BK-6815-0158-2006). Dieses wird nicht tangiert.

Im Plangebiet werden weder geschützte Landschaftsbestandteile noch Naturdenkmale tangiert. Jedoch befindet sich die Ortsgemeinde Neupotz und somit auch das Plangebiet im ca. 21.000 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“.

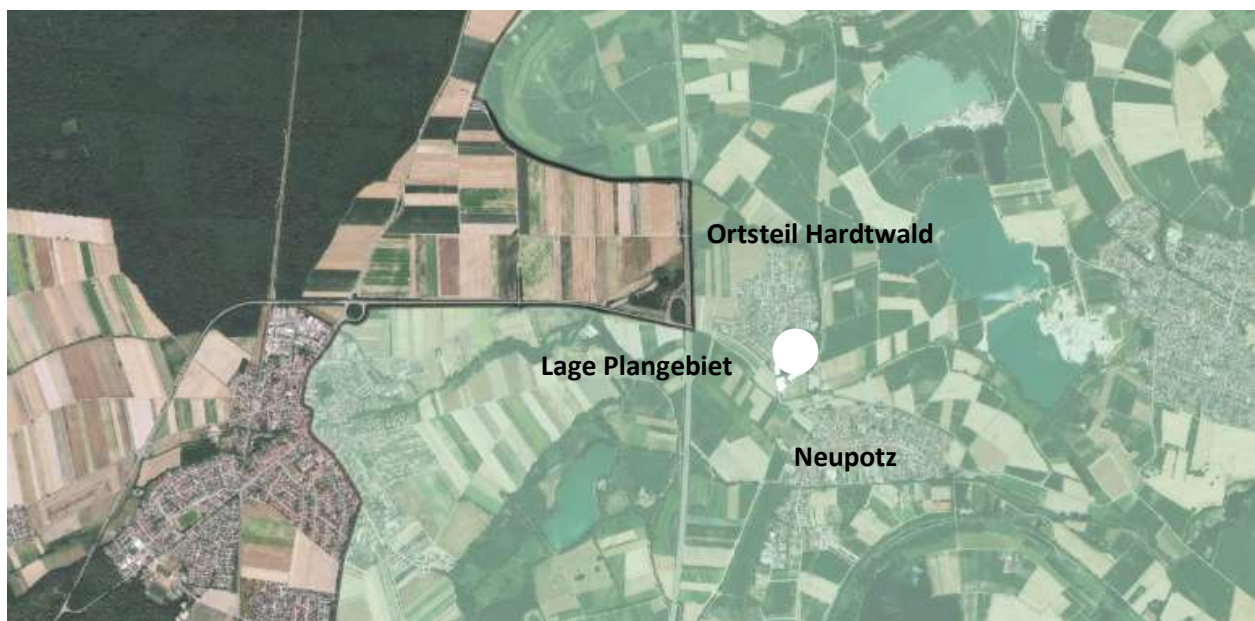


Abbildung 7: Lage des geplanten Standortes im Landschaftsschutzgebiet, Plangebiet weiß

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Landesplanerische Stellungnahme vom 11.02.2019 (Aktenzeichen: 000-76/54) wird mitgeteilt, dass die Fläche gemäß Darstellung im

Einheitlichen Regionalplan 2014 Bestandteil des "Regionalen Grünzuges" mit Zusatzfunktion "Grünzäsur" liegt.

Die Lage des vorgesehenen Geltungsbereiches zwischen Alt- und Neuort von Neupotz ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde nicht unkritisch⁸.

„Die plateauähnliche Lage des Ortsteils Hardtwald wird durch die geologische bedeutsame gehölzbewachsene Hochuferkante natürlich begrenzt. Diese Hochuferkante gliedert die Rheinniederung als Ergebnis der Meanderbildung des Rheins in Tiefgestade und Niederterrasse und ist das markante geologische Element der Region. In der Begründung des Freiraumanspruchs der Regionalen Grünzüge wird das Steilufer als "markanter Höhenunterschied in der Rheinebene auf Grund des landschaftsprägenden und landschaftsgestaltenden natürlichen Elements" aufgeführt.

Durch die vorgelagerte Planung wird die funktionale raumordnerische Zielsetzung der Grünzäsur neben der Inanspruchnahme des Freiraums zusätzlich beeinträchtigt, da die Wirkung des prägenden landschaftlichen Charakters beschnitten wird. Gleichzeitig beeinträchtigt die vorgelagerte Planung die landschaftliche Eigenart und Schönheit der Rheinauen und damit die Schutzzweckbestimmungen des Landschaftsschutzgebiets "Pfälzischen Rheinauen". **Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wird für eine gewünschte ortsverbindende Lage einer Sonderbaufläche Einzelhandel in Neupotz der Bereich zwischen der K 6, dem Erlenbach und dem Erlenhof als besser vertretbar erachtet.** Zwar ist auch dieser Bereich Teil des Regionalen Grünzuges mit Grünzäsur und des Landschaftsschutzgebiets "Pfälzischen Rheinauen", so dass auch hierbei Freiräume und geschützte Landschaftsteile in Anspruch genommen würden. Die betroffenen Belange würden aber in ihren funktionalen Bedeutungen und Zielsetzungen vermindert beeinträchtigt werden.“⁹

Da sich allerdings keine anderweitig geeigneten Standorte bestehen, wird die Planung im vorliegenden Bereich umgesetzt. Hierzu wurde eine Zielabweichung durchgeführt. Zur Minderung der Auswirkungen, erfolgt eine intensive Eingrünung.

9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes wird durch den Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im klassischen Trennsystem angedacht. Das anfallende Oberflächenwasser auf den abflusswirksamen befestigten Flächen soll einer geplanten zentralen Rigolenanlage (unterhalb der Stellplätze) sowie einer kleinen Versickerungsmulde der Versickerung zugeführt werden. Die Mulde dient zudem bei auftretenden Starkregenereignissen dazu, das anfallende überlaufende Oberflächenwasser des Parkplatzes, welches nicht kontrolliert der Rigolenanlage zugeführt werden kann, aufzunehmen. Der Notüberlauf der Mulde wird dem unmittelbar westlich verlaufenden Entlastungskanal zum Erlenbach zugeführt.

Die Rigolenanlage sowie die Versickerungsmulde werden entsprechend den Ergebnissen der Bodenuntersuchung im südlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Hierbei wird für die Rigolenversickerung ein Volumen von 265 m³ und für die Muldenversickerung eine Fläche von ca. 200 qm² bei einer Muldentiefe von ca. 0,40 m benötigt. Zu einer Beanspruchung des Notüberlaufs würde es lediglich im Falle eines Starkregenereignisses kommen, sodass anfallendes Oberflächenwasser dem Entlastungskanal in den Erlenbach zugeführt wird. Inwieweit eine Vorbehandlung des anfallenden Oberflächenwassers durchgeführt werden muss, ist in dem weiteren Verfahren zu prüfen.

⁸ Dies wurde im Rahmen der Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 30 LPlG zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Außerwald“ der OG Neupotz, Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel, Kreisverwaltung Germersheim, Akz. 000-76/54 vom 11.02.2019 mitgeteilt

⁹ Auszug aus der Landesplanerischen Stellungnahme gem. § 30 LPlG zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Im Außerwald“ der OG Neupotz, Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel, Kreisverwaltung Germersheim, Akz. 000-76/54 vom 11.02.2019

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird dem westlich verlaufenden Mischwasserkanal zugeführt. Allerdings ist hierzu voraussichtlich eine Hebeanlage erforderlich, da sich die Sohle des angrenzend verlaufenden Schmutzwasserkanals bei rund 104,00 m ü. NHN befindet.¹⁰

10 Wasserhaushaltsbilanz

Für vorliegende Planung wurde eine Wasserhaushaltsbilanz¹¹ erarbeitet. Im Rahmen der Wasserhaushaltsbilanz werden die Auswirkungen durch die Betrachtung von 4 Varianten und der ursprüngliche Zustand vergleichend ermittelt und bewertet.

Durch den angedachten Versiegelungsgrad ergeben sich Veränderungen auf den lokalen Wasserhaushalt. Diese Veränderungen betreffen die drei Teilstromgebiete, Abfluss (R), Grundwasserneubildung (GWN) und Verdunstung (ET_a = jährliche tatsächliche Evapotranspiration) aus denen sich das lokale jährliche Wasserdargebot zusammensetzt und in das es aufgeteilt wird.

In der Wasserhaushaltsbilanz (WHB) wird die jährlich zur Verfügung stehende Niederschlagsmenge anteilmäßig den drei, oben beschriebenen, Teilströmen zugeordnet und mit den Abkürzungen a = Abfluss, g = Grundwasserneubildung und v = Verdunstung versehen.

Das betreffende Merkblatt *DWA-M 102-4/ BWK-M 3-4* empfiehlt in den einzelnen Teilströmen (a, g und v), bei Neuplanungen, von einer Einzelabweichung von mehr als 10 Prozentpunkten abzusehen.

Eine Aufsummierung der maximalen einzelnen Abweichungen von jeweils 10 Prozentpunkten ergibt eine zulässige Gesamtabweichung von 30 Prozentpunkten. Innerhalb dieser Gesamtabweichung sollte sich die Gesamtänderung der WHB vom Referenzzustand im Vergleich zu der Neuplanung bewegen. Zusätzlich wurde ein durch den Gutachter noch verträgliches Maß der Abweichung eines Teilstromes in Höhe von maximal 15 Prozentpunkten festgelegt. Diese maximale (Einzelstrom-) Verträglichkeit ist in Verbindung mit der Vorgabe an die Gesamtabweichung zu sehen.

Durch diese Vorgabe kann eine Teilstromabweichung im Maximum mit 15 Prozentpunkte anliegen, würde aber die restliche Abweichung der verbleibenden zwei Teilströme auf ebenfalls 15 Prozentpunkte reduzieren – die Gesamtabweichung bleibt immer ≤ 30 Prozentpunkte.

Von einer Einzelstromabweichung > 15 Prozentpunkten ist (bei Neuplanungen) aus unserem wasserwirtschaftlichen Verständnis heraus und aus Gründen der Nachhaltigkeit abzusehen.

Die Wasserhaushaltsbilanz zeigt die wasserhaushaltlichen Veränderungen des vorliegenden IST-Zustandes gegenüber der einzelnen Varianten der Planung auf.

Die entscheidenden positiven Auswirkungen auf die Bilanz, werden durch die Zentral-Rigole mit gezielter Versickerung sowie durch die systemische Beschickung der Pflanz- und Grünflächen mit anschließender Versickerung erzielt. Die zum Abfluss kommenden Regenwassermengen werden gefasst und zum Großteil der gezielten Grundwasserneubildung zugeführt, wodurch sich die Neubildungsrate stark erhöht und gleichzeitig der Gebietsabfluss signifikant verringert.

Die Verdunstungsleistung wird durch die erhöhte Versiegelung unvermeidbar verringert. Durch eine weitere gezielte Flächenbeschickung des Niederschlagswassers auf den zu erhaltenden und neu zu schaffenden Pflanz- und Grünflächen und einer extensiven Dachbegrünung, lassen sich negative Effekte auf die Verdunstungsleistung nur geringfügig kompensieren.

Festzuhalten ist, dass sich bereits durch das Zusammenwirken der angedachten Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen der entwässerungstechnischen Voruntersuchung vom Oktober 2022, die negativen

¹⁰ Bauvorhaben- Neubau eines Einzelhandelsmarktes in der Ortsgemeinde Neupotz – Entwässerungstechnische Voruntersuchung, WSW & Partner GmbH; Stand: 07.11.2022

¹¹ Wasserhaushaltsbilanz, WSW & Partner GmbH, Sept. 2023

Effekte der Versiegelung so weit kompensieren lassen, dass sich ein für den lokalen Wasserhaushalt verträglicher Zustand einstellt und die Veränderungen in einem zulässigen Bereich liegen.

Sollten weitere die Wasserbilanz verbessernde Maßnahmen gewünscht sein, können die Maßnahmen der Varianten C(1) und D(1) und /oder deren Kombination (Variante E(1)) zusätzlich eingebracht werden. Dies ist aber aus wasserhaushaltlicher Sicht nicht erforderlich.

11 Immissionen und Emissionen

Für die Ermittlung und Beurteilung des auftretenden Gewerbelärms wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹² Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

In dem Gewerbegebiet soll ein Einzelhandelsmarkt angesiedelt werden. Da die konkrete Nutzungsabsicht für die Fläche bekannt ist, ist es bereits im Zuge des Bebauungsplans sinnvoll, die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine schalltechnische Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen abzuklären. Auf Ebene des Bebauungsplans wird eine Betrachtung des geplanten Einzelhandelsmarkts auf Basis der derzeit vorliegenden Eckdaten vom Grundsatz her durchgeführt, eine detaillierte Überprüfung ist aufgrund des dann vorhandenen Kenntnisstandes erst auf Ebene des Bauantrags möglich.

Da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind planungsrechtlich auch andere Nutzungen als der Einzelhandelsmarkt zulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Begrenzung der potentiell zulässigen Schallabstrahlung geben. Sollte eine andere Nutzung zur Realisierung beantragt werden, ist auch in diesem Fall durch die auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens anzuwendenden Beurteilungsvorschriften sichergestellt, dass eine schalltechnische Verträglichkeit erreicht wird. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen

Bei Realisierung der Planung entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, die sich im bestehenden Straßennetz verteilen. Aufgrund der direkten Anbindung der Fläche an die Kreisstraße und in kurzem Abstand an die Landesstraße sowie der bereits auf der Landesstraße vorhandenen Verkehrsmenge (knapp 6.000 Fahrzeuge in 24 Stunden) ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Verkehr sich bereits auf der Landesstraße vollständig mit dem bestehenden Verkehr vermischt hat und an den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen keine Zunahme der Verkehrsbelastung um 3 dB zu erwarten ist. Daher kann die Zunahme als verträglich und zumutbar eingestuft werden.

Aufgrund der Lage des Baufeldes, dem Abstand zu den umgebenden Straßen sowie der vorgesehenen Ausweisung als Gewerbegebiet wird es als nicht erforderlich eingestuft, den Verkehrslärm aufgrund der westlich verlaufenden Landesstraße L 549 und der südlich verlaufenden Kreisstraße K 6 im Plangebiet zu ermitteln.

Demnach wurde im schalltechnischen Gutachten die folgende Aufgabenstellung untersucht:

Gewerbelärm aus dem Plangebiet: Die Geräuscheinwirkungen aufgrund des geplanten Einzelhandelsmarkts werden anhand eines beispielhaften Betriebs- und Nutzungsmodells ermittelt und beurteilt. Zur Beurteilung wird in Konkretisierung der DIN 18005 Teil 1 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) in Kraft getreten am 9. Juni 2017, herangezogen. Bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag oder in der Nacht ist ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten.

Zur Erfassung der zukünftig zu erwartenden schalltechnisch relevanten Betriebstätigkeiten wurde zunächst eine Betriebsbefragung durchgeführt. Aufbauend auf den Angaben des potentiellen Betreibers wurde ein beispielhaftes Betriebs- und Emissionsmodell erarbeitet, das in ein digitales Simulationsmodell

¹² Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Einzelhandelsmarkt Neupotz“, WSW & Partner GmbH, Stand: 01.02.2023

übertragen wurde. Anschließend wurden Ausbreitungsberechnungen zur Prognose der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen an den angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen durchgeführt.

Maßgeblich für die Berechnungen waren folgende Rahmenbedingungen: Öffnungszeiten des Marktes und der Bäckerei, Anzahl der Kunden, Parken, Einkaufswagen, Andienung, haustechnische Anlagen, Papierpresse sowie Gebäudehöhe.

Diese wurden wie folgt angenommen:

- Öffnungszeiten des Marktes von 08:00-21:00 (ggf. Ausdehnung bis 22:00) und der Bäckerei von 06:00-21:00
- Parkvorgänge von 5 Kunden und 5 Mitarbeitern nach 22:00
- 90 % der angenommenen 750 Kunden/Tag werden zwischen 7:00 und 20:00 im Plangebiet verkehren
- 20 Kunden besuchen die Bäckerei vor 7:00
- Bezüglich des Parkens werden in der Modellrechnung zuzüglich 2 Mitarbeiter vor 6:00 in der Bäckerei angenommen, jedoch wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden, was zu einer Reduzierung der Geräusche der Einkaufswagen und der Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz führt.
- Während der Anlieferungszeiten wird von 1 Kleintransporter vor 6:00, 2 Lkws zwischen 6:00-7:00 sowie 8 Lkws und 1 Kleintransporter zwischen 7:00 und 20:00 ausgegangen.
- Zu den haustechnischen Anlagen wurden Angaben vom künftigen Betreiber zur Verfügung gestellt. Diese werden gemäß den mitgelieferten Datenblättern im Modell berücksichtigt. Es kommt jeweils 1 Gerät zum Einsatz. In dem schalltechnischen Modell wird ein 24h-Betrieb der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Tatsächlich laufen diese nachts oftmals in einem reduzierten (und damit in der Regel leiseren) Betriebszustand. Im Fall eines 24 h-Betriebes empfiehlt sich eine schalltechnisch optimierte Aufstellung (nicht auf dem Dach, sondern an Fassade und durch das Gebäude abgeschirmt im Bereich der Ladezone), ggf. sind bei der konkreten Planung und Auslegung der Anlagen weitere Anforderungen an die Schallabstrahlung (Einsatz leiserer Geräte) zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Überprüfung und der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit ist auf Ebene des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen, wenn die Standorte und die zum Einsatz kommenden Geräte abschließend festgelegt wurden. Im Bereich der Andienungszone soll ein Papierpresscontainer aufgestellt werden. Entsprechend den Angaben des Betreibers wird die Betriebszeit der Papierpresse mit 60 Minuten angenommen. Zusätzlich wird der Austausch des Papierpresscontainers berücksichtigt.

In dem schalltechnischen Modell wird zudem die Höhe des Marktgebäudes mit 7 m angenommen. Das Gebäude wirkt abschirmend, insbesondere hinsichtlich der Andienungszone. Sollte eine geringere Höhe zur Ausführung kommen, ist teilweise mit höheren Pegeln an den schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen und es werden ggf. ergänzende Maßnahmen, wie z.B. die Überdachung der Andienungszone erforderlich. Ob und welche Maßnahmen bei der zur Ausführung kommenden Gebäudehöhe erforderlich werden, ist im Zuge des baurechtlichen Verfahrens detailliert unter Berücksichtigung aller Schallquellen zu überprüfen und nachzuweisen.

Aufgrund der Angaben des zukünftigen Betreibers wurde es erforderlich, 2 Modelle für die lauteste Nachtstunde zu erarbeiten. Zum einen finden bei Öffnungszeiten bis 22:00 Uhr Vorgänge zwischen 22:00-23:00 Uhr statt, wenn Kunden und Mitarbeiter das Marktgelände verlassen. Zum anderen werden morgens zwischen 05:00-06:00 Uhr Zeitungen durch einen Kleintransporter angeliefert. Das schalltechnische Berechnungsprogramm wertete dann im Rechenlauf die jeweils lauteste Nachtstunde für den jeweiligen Immissionsort aus.

An allen repräsentativ untersuchten schutzwürdigen Nutzungen werden sowohl am Tag (06:00-22:00 Uhr) als auch in der Nacht (22:00-06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte bzw. die zur Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwert-Anteile um mindestens 1 dB unterschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten an dem Gebäude Am Hochufer 4 auf. Hier werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde

jeweils um 1 dB unterschritten. An dem Gebäude Am Hochufer 7 wird an der Südostfassade der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert-Anteil von 49 dB(A) am Tag um mindestens 2 dB unterschritten, in der lautesten Nachtstunde wird der zur Beurteilung herangezogene Immissionsrichtwert-Anteil von 34 dB(A) um 1 dB unterschritten. An allen übrigen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel in gleicher Größenordnung oder noch deutlicher unter den zur Beurteilung herangezogenen Werten. Am Tag werden die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten deutlich um mindestens 13 dB unterschritten. In der lautesten Nachtstunde wird an dem kritischen Immissionsort Am Hochufer 4 der zulässige Spitzenpegel von 60 dB(A) um 1 dB unterschritten. An allen übrigen schutzwürdigen Nutzungen liegt der ermittelte Spitzenpegel in der lautesten Nachtstunde deutlich, um mindestens 3 dB unter dem zulässigen Wert.

Das Schallgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Der Betrieb eines Verbrauchermarkts im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsmarkt Neupotz“ ist unter Berücksichtigung der Angaben des zukünftigen Betreibers und den folgenden Rahmenbedingungen mit den in der Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen verträglich:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes werden asphaltiert. Damit wird eine Reduzierung der Geräusche der Einkaufswagen und der Fahrzeugbewegungen auf dem Parkplatz erreicht.
- Es kommen Einkaufswagen mit Kunststoffkorb zum Einsatz.
- Konkretisierung der haustechnischen Anlagen im Zuge des baurechtlichen Verfahrens, insbesondere bei Betrieb zwischen 22:00-06:00 Uhr, schalltechnisch optimierte Aufstellung und/oder Einsatzleiserer Geräte.
- In dem schalltechnischen Modell wurde die Höhe des Marktgebäudes mit 7 m angenommen. Das Gebäude wirkt abschirmend, insbesondere hinsichtlich der Andienungszone. Sollte eine geringere Höhe zur Ausführung kommen, ist teilweise mit höheren Pegeln an den schutzwürdigen Nutzungen zu rechnen und es werden ggf. ergänzende Maßnahmen, wie z.B. die Überdachung der Andienungszone erforderlich. Ob und welche Maßnahmen bei der zur Ausführung kommenden Gebäudehöhe erforderlich werden, ist im Zuge des baurechtlichen Verfahrens detailliert unter Berücksichtigung aller Schallquellen zu überprüfen und nachzuweisen.

Da ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind planungsrechtlich auch andere Nutzungen als der Einzelhandelsmarkt zulässig. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Begrenzung der potentiell zulässigen Schallabstrahlung geben. Die abschließende Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung (Einzelhandelsmarkt oder einer anderen Nutzung) erfolgt auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Die dort ebenfalls anzuwendende Beurteilungsvorschrift, hier die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 stellt eine schalltechnische Verträglichkeit sicher. Die ansiedlungswilligen Betriebe, Nutzungen und Anlagen müssen im Rahmen des Bauantrags per Einzelnachweis die Einhaltung der Vorschriften der relevanten schalltechnischen Regelwerke, wie hier der TA Lärm, belegen. Der ggf. notwendige Schallschutz ist durch bauliche, technische und organisatorische Einzelmaßnahmen auf den Betriebsgrundstücken zu erbringen. Durch entsprechende in den Regelwerken vorhandene Festlegungen zum Umgang mit der Gesamtbelastung kann in der vorliegenden Planungssituation ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan hierzu werden nicht als erforderlich angesehen. Es wird empfohlen, dass alle zukünftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsmarkt Neupotz“ auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachweisen, dass sie die Vorgaben der TA Lärm einhalten.

Ebenso beachtenswert ist der betriebsbedingte Lärm der angrenzenden landwirtschaftlich betriebenen Flächen. Zeitweilige Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge sind dementsprechend nicht auszuschließen. Aufgrund der Nutzung durch Ackerbau ist ebenfalls mit temporären Belästigungen durch Geräuschentwicklungen oder Staub zu rechnen. 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 und zumutbar einzustufen.

Während der Bauphase nicht auszuschließen sind allerdings Belastungen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes durch Lärm seitens der Baumaschinen oder Staubentwicklungen. Diese sind jedoch nur auf einen kurzen Zeitraum begrenzt und können folglich als zumutbar angesehen werden.

12 Starkregen – Allgemeine Beurteilung des Risikopotentials im Fall von Starkregenereignissen

Gemäß den Aussagen zum Starkregen des Wasserportals des Landes Rheinland-Pfalz besteht keine Gefährdung. Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich.

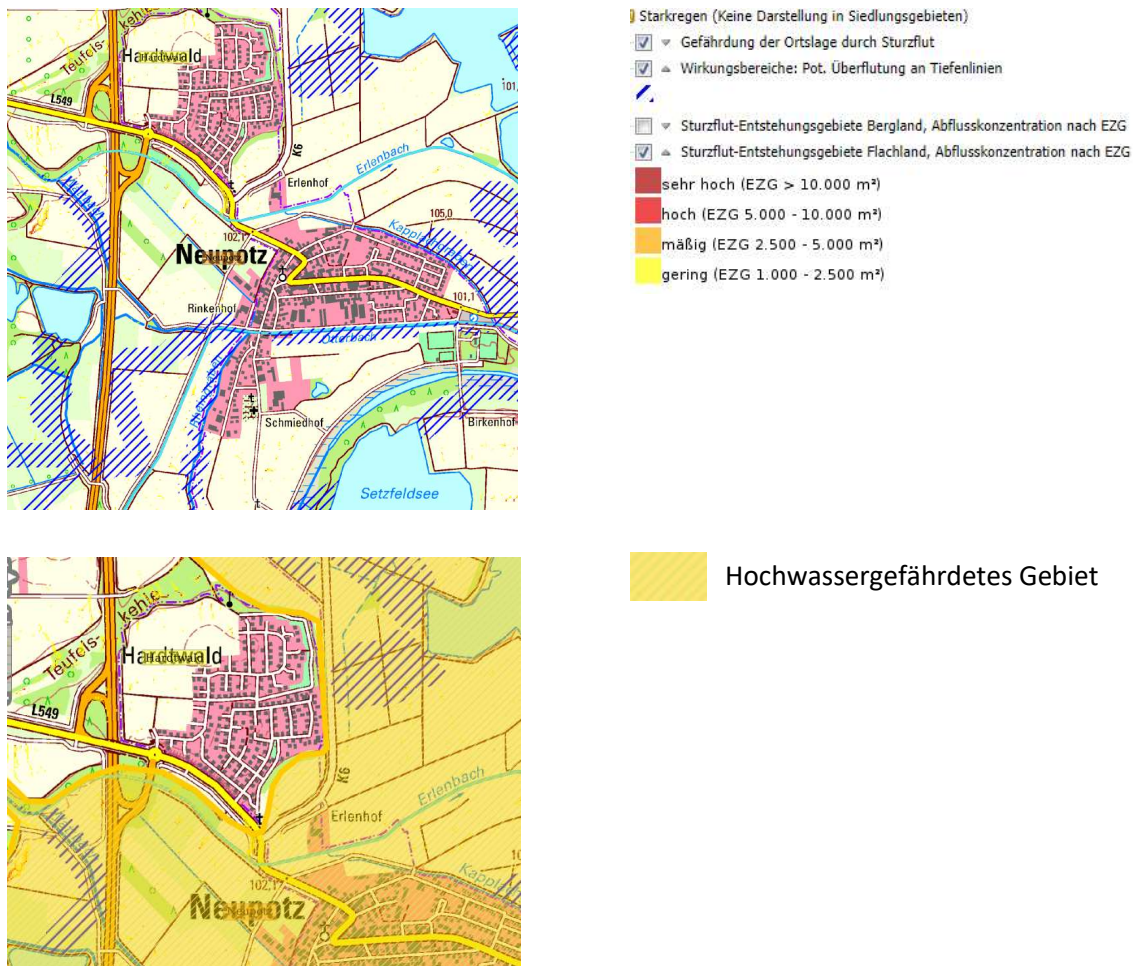


Abbildung 8: Gefährdung durch Starkregen und Hochwassergefährdung¹³

13 Begründung der Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Durch die Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Jockgrim wurde ein Bedarf an einem Lebensmittelmarkt festgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde demnach die städtebauliche Zielvorstellung einen Nahversorger innerhalb des Gemeindegebiets anzusiedeln, um somit den Bedarf an einem Lebensmittelmarkt zu decken und so eine Verbesserung der Versorgung mit wohnortnahen Lebensmitteln herbeizuführen. Da die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb aufgrund der Größe der Ortsgemeinde ausgeschlossen ist, erfolgt

¹³ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081>

in diesem Sinne die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Hierbei wird die Grundlage geschaffen, einen verträglichen und nach BauNVO im Gewerbegebiet zulässigen **kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb** innerhalb der Ortsgemeinde anzusiedeln. Zulässig wird allerdings eine Geschossfläche von 1.300 m² sein, da im Rahmen einer Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit nachgewiesen wurde (atypische Fallgestaltung).

Das benannte Gewerbegebiet unterstützt demnach die Ansiedlung aller Gewerbebetriebe, sowie Lagerhäuser, Lagerplätze öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Außerdem werden Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß den Regelungen der BauNVO zugelassen.

Unter Bewahrung der Zweckbestimmung des Baugebietes sind Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, um einen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet zu verhindern. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich des Verkehrs, Nutzungszeiten, Kundenverhalten, etc. sind mit den Zielen der Ortsgemeinde bzgl. der Gebietsentwicklung und insbesondere der Nähe zum Wohngebiet Hardtwald nicht vereinbar.

13.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO im Gewerbegebiet die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird miteinzurechnen.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl erfolgt hierbei aus Gründen des Bodenschutzes sowie zum Schutz des Ortsbildes. Der Versiegelungsgrad des Baugrundstücks wird auf das für das Vorhaben erforderlich Maß beschränkt. Zudem lassen die voraussichtliche Größe des Baugrundstücks eine derartige Beschränkung der Überbauung des Grundstücks zu, ohne dass dadurch die individuelle Baufreiheit unverhältnismäßig eingeschränkt wird.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wird im Gewerbegebiet auf 1.300 m² festgesetzt. Hierbei wird eine Entwicklung der Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mittels der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) geregelt. Demnach wird im Plangebiet die maximale Gebäudehöhe auf 113 m ü. NHN festgesetzt, wobei als oberster Bezugspunkt der baulichen Anlagen der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der Außenwandbegrenzung (Attika) heranzuziehen ist.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe der baulichen Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage zwischen den bestehenden Ortsteilen und demnach am Rand des bestehenden Ortsgefüges macht somit eine Höhenfestsetzung unabdingbar. Die Höhenfestsetzung gewährleistet eine maßstäbliche, landschaftsverträgliche Architektur im Plangebiet.

13.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Plangebietes ist die offene Bauweise festgesetzt. Damit wird die Längenentwicklung der Gebäude begrenzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenze vorgegeben.

13.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die festgesetzten Verkehrsflächen sichern die Erschließung des Plangebiets. Dadurch wird zum einen eine Anbindung für den motorisierten Anliefer- und Kundenverkehr über die im Süden liegende K 6 gewährleistet und zum anderen eine Anbindung durch einen Fuß- und Radweg im Westen des Gebietes geschaffen und somit planungsrechtlich gesichert. Dadurch wird die fußläufige Anbindung des Nahversorgers sowie die Anbindung mit dem Fahrrad gewährleistet. Des Weiteren wird die Anfahrt der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke gesichert.

13.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb des Plangebiets wird unter den Parkplätzen eine Rigolenanlage sowie im Süden des Plangebiets eine Mulde zur Versickerung vorgesehen. Die Festsetzungen sichern eine ortsnahe Versickerung. Im Falle eines Starkregenereignisses ist die Versickerungsmulde mit einem Notüberlauf ausgestattet.

13.6 Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Hiermit wird geregelt, dass eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und hierfür festgesetzten Stellplätze vermieden wird. Zudem wird somit festgelegt, dass die aufkommenden Pkws des Zielverkehrs innerhalb des Plangebietes auf einer festgelegten Abstellfläche unterkommen.

13.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Somit wird geregelt, dass innerhalb des Plangebietes Nebenanlagen errichtet werden können, die für den Betrieb des Einzelhandelsbetriebs notwendig sind. Die Regelung dient dazu, die notwendigen Nebenanlagen im Plangebiet errichten zu können.

13.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Herstellung einer naturnah gestalteten Versickerung auf PG 2 soll die Sammlung und Versickerung von Oberflächenwasser zur Entlastung der anzulegenden Rigolenanlagen im Baugebiet bewirken. Zur ökologischen Aufwertung ist diese als artenreiches Grünland zu entwickeln und mit einer dem Standort entsprechenden Wiesenmischung einzusäen und extensiv durch 2-malige Mahd zu pflegen. Dabei ist zu beachten, dass für die Fläche des Versickerungsbeckens eine feuchtigkeitsverträgliche und an wechselnde Wasserstände angepasste Saatgutmischung zu verwenden ist.

13.9 Maßen Artenschutz

Auf der Grundlage der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse wurden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Lediglich V 3 wird im Rahmen der Festsetzung zu ÖG 1 und PF 2 umgesetzt.

13.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insgesamt wurde bei den getroffenen Festsetzungen für die öffentlichen und privaten Grünflächen auf eine standortgerechte Pflanz- und Saatgutauswahl geachtet. § 40 BNatSchG sowie die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes RLP zu Pflanzabständen sind entsprechend zu berücksichtigen. Zusätzlich ist eine Pflanzenempfehlungsliste beigelegt.

Die **öffentliche Grünfläche ÖG 1** befindet sich im Nordwesten des Plangebietes und weist im Bestand eine Vielzahl von Gehölzstrukturen auf. Die darin liegende Vegetation ist dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

Die im Nordosten gelegene **private Grünfläche PG 1 (außerhalb der Pflanzstreifen)** soll als blütenreiche Fettwiese (autochthone Saatgutmischung z.B. Rieger-Hofmann „02 Fettwiese (70% Blumen/30% Gräser)“) sein.

entwickelt und dem Ausgleichsbedarf angerechnet werden. Durch die Entwicklung einer blütenreichen Fettwiese wird der ökologische Zustand der im Bestand befindlichen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche gesteigert. Durch das Anlegen einer blütenreichen Fettwiese wird der Wert der Fläche als (Brut-) Habitat für störungstolerante, kulturfolgenden Gebüsch- und Bodenbrütern erhöht, sodass die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche wieder dauerhaft als Lebensstätte für heimische Vogelarten dient.

Entlang der östlichen und nordöstlichen Gewerbegebietsgrenze wird der private Pflanzstreifen **PF 1** angelegt und ist dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche ist die Anlage einer Böschung erforderlich, die den Höhenunterschied, der durch Auffüllung des Geländes entsteht, abfängt. Hierbei sind pro 10 m² Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 10 lfd. Meter ist ein mittelkroniger Baum in die Strauchpflanzung zu integrieren und alle 30 m an Stelle eines mittelkronigen, ein großkroniger Baum. Alle Pflanzungen sind demnach zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei einem Abgang der Pflanzen im darauffolgenden Herbst zu ersetzen. Dieser Pflanzstreifen dient zudem der intensiven Eingrünung der Planung, die auf Grund der landschaftlichen Lage erforderlich ist.

Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Gewerbegebietes wird der private Pflanzstreifen **PF 2** vorgesehen. In diesem Bereich besteht bereits eine Böschung, die voraussichtlich geringfügig von den erforderlichen Geländemodellierungen erfasst wird, die zum Anschluss des aufgefüllten Geländes an die vorhandene Böschung erforderlich sind. Hier sollen bestehende Gehölze sofern möglich erhalten werden und soweit dies nicht möglich ist, diese ersetzt werden. Der Pflanzstreifen dient zudem der Eingrünung des Gewerbegebietes zur bestehenden Bebauung hin.

Der Pflanzstreifen **PF 3** ist als intensiv gemähte Magerwiese anzulegen, um einen ökologischen Mehrwert im Gegensatz zum Bestand zu bilden. Weiter wird durch die Ausweisung der Magerwiese geregelt, dass in diesem Bereich keine hochwüchsigen Bepflanzungen angelegt werden, welche die Sichtbarkeitsverhältnisse der Einmündungen auch in Bezug auf die Radverkehrsführung beeinträchtigt. Zudem wird die Sichtbarkeit des Nahversorgers von der K 6 aus gewährleistet. Da dieser Bereich im Wesentlichen nur von der K 6 aus einsehbar ist, ist eine Eingrünung nicht erforderlich. Zudem schließt dieser Bereich an vorhandenes Verkehrsgrün an.

Die mit **PG 2** gekennzeichnete Fläche dient der Errichtung einer Versickerungsmulde zur Entwässerung des Plangebietes.

Zudem soll entlang der Verkehrsflächen die mit **V** gekennzeichneten Flächen als Verkehrsbegleitgrün ausgestaltet werden, sodass zum einen eine Durchgrünung des Gebietes gefördert wird und zum anderen die verkehrlichen Eingänge in das Gebiet ästhetisch ausgestaltet werden, in dem die jeweiligen Flächen als intensiv gemähte Rasen- und Wiesenfläche anzulegen sind. Die Festsetzung einer Wiesenfläche hat hierbei den Zweck, die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich des Plangebietes auf die K 6 und von der K 6 auf die L 549 sowie die dauerhafte Sichtbarkeit des Nahversorgers im Gebiet von der K 6 zu gewährleisten. Zudem sind in diesem Bereich Geländemodellierungen erforderlich zur Anlage des Fuß- / Radweges und des Anschlusses des Plangebietes an die K 6.

Im Weiteren dient die Begrünung des Straßenraumes einer Minderung von möglichen Aufheizungseffekten im Bereich der versiegelten Flächen.

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 Temperaturextreme)
- 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 die Festsetzung der Pflanzauswahl wurde auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

13.11 Zuordnungsfestsetzung

Mit der Zuordnungsfestsetzung wird das verbleibende Kompensationsdefizit extern auf Grundstücken der Ortsgemeinde ausgeglichen.

13.12 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 der § 9 Abs. 4 BauGB.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den Ortsteil Hardtwald einfügt und einen Übergang zur offenen Landschaft am Ortsrand bildet.

Materialien im Dachbereich

Die Festsetzung bezüglich der Materialien im Dachbereich dient vor allem dem gestalterisch, ästhetischen Zweck, sodass grell-farbige Materialien nicht zulässig sind. Vor allem auf Grund der topografischen Lage des Plangebiets ist es vonnöten, orts- und landschaftsbildstörende Materialien im Dachbereich auszuschließen. Zudem wird aus Gründen des Rücksichtnahmegebots im Hinblick auf Lichtemission durch Reflexionen die glänzenden und reflektierenden Materialien als unzulässig festgesetzt. Ausgenommen von den Regelungen ist das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen.

Werbeanlagen

Da Werbeanlagen eine den öffentlichen Raum beeinflussende Wirkung besitzen, werden zum Schutz des Orts- und Straßenbildes Festsetzungen bezüglich der Installation von Werbeanlagen im Plangebiet getroffen.

Durch die Regelung, dass die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, werden störende Häufungen im Straßenraum sowie den angrenzenden Wohngebieten vermieden. Allgemein dürfen diese Werbeanlagen lediglich an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht oder als freistehende Werbeanlagen errichtet werden. Die freistehenden Werbeanlagen dürfen demnach eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten. Die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen dient hierbei dem Einfügen in die lokalen Maßstäbe, sodass diese nicht unmaßstäblich herausragen.

14 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

14.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, die bei Realisierung des Bebauungsplanes 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.

Ausgangszustand:

Biotoptyp	Fläche [ha]	Versiegelung [ha]
Acker	0,82	0
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,16	0,16

Feldgehölz	0,4	0
Verkehrsbegleitgrün	0,15	0
Wirtschaftsweg	0,04	0
Rad- und Fußweg	0,01	0,01
Summe	1,58	0,17

Eingriffsbereich nach der Planung:

Biotoptyp	Fläche [ha]	Versiegelung [ha]	Bemerkung
Gewerbegebiet	0,67	0,54	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,21	0,21	Ca. 0,16 ha im Bestand versiegelt
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg	0,04	0,04	Ca. 0,01 ha im Bestand versiegelt
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg	0,01	0	
Öffentliche Grünfläche und Verkehrsbegleitgrün	0,53	0	
Private Grünfläche	0,12	0	
Summe	1,58	0,79	

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von etwa 0,62 ha.

14.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Folgende aufwertende Maßnahmen sind innerhalb des Plangebietes umsetzbar und vorgesehen:

Private Grünfläche PG1:

Auf der mit **PG 1** gekennzeichnet Fläche ist eine blütenreiche Fettwiese (autochthone Saatgutmischung z.B. Rieger-Hofmann „02-Fettwiese (70% Blumen, 30% Gräser)“ zu entwickeln. Die Fettwiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen (extensive einschürige Mahd).

Die Fläche umfasst 1.212 m² und ist als Ausgleich 1:1 anzurechnen.

Pflanzstreifen PF1:

Der Pflanzstreifen **PF1** ist gemäß den beigegebenen Pflanzlisten zu bepflanzen und zu erhalten. Dazu sind innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens pro 10m² Fläche 5 Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Je 10 lfd. Meter ist ein mittelkroniger Baum in die Pflanzung zu integrieren und alle 30 m an Stelle eines Mittelkronigen, ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Fläche umfasst 1.378 m² und ist als Ausgleich 1:1 anzurechnen.

Pflanzstreifen PF3:

Der mit **PF3** gekennzeichnete Pflanzstreifen ist als intensive gemähte Wiesenfläche anzulegen.

Die Fläche umfasst 302m² und ist als Ausgleich 1:0,5 anzurechnen.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich auf Grundlage der aufgezeigten Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der untenstehenden Tabelle ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 0,33 ha.

Bezeichnung	Fläche [ha]
Neuversiegelung	-0,62
PG1	+0,12
PF1	+0,14
PF3	+0,03

Kompensationsdefizit	-0,33
----------------------	-------

Das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch externe Kompensationsmaßnahmen in einer Höhe von 3.514 m² ausgeglichen.

15 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Für den Bereich, welcher neu überplant werden soll (Gewerbegebiet und Verkehrsfläche) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse¹⁴ wurde das potenzielle „planungsrelevante“ Artenspektrum auf Grundlage einer Habitatanalyse des Bestandes ermittelt, woraus Aussagen über das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, geschlossen werden können.

15.1 Rechtliche Grundlagen zur Artenschutzprüfung

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor anthropogener Beeinträchtigung sind auf europäischer und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das BNatSchG zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873) geändert. Im März 2010 ist das neue BNatSchG in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51).

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

15.2 Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können. Dabei sind sowohl unmittelbare als auch mittelbare Wirkungen zu berücksichtigen. Der Begriff der Beschädigung in § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird in Übereinstimmung mit der bundesweit anerkannten Auslegung und im Sinne einer funktionalen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten interpretiert. Neben physischen Beschädigungen können somit auch stufenweise wirksame mittelbare Beeinträchtigungen die Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte auslösen. Somit können auch „schleichende“ Beschädigungen, die nicht sofort zu einem Verlust der ökologischen Funktion führen, von einem Verbot umfasst sein.

15.2.1 Barrierewirkung/ Zerschneidung

Durch die Baufeldbearbeitung bleiben zunächst große Rohbodenflächen bestehen, die für bestimmte Arten eine Barrierewirkung besitzen, bzw. umfliegen/ umwandert werden müssen.

¹⁴ Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, WSW & Partner, Kaiserslautern, 27.01.2020

Artspezifisch können wegen der ausgedehnten Flächengröße auch Überquerungsversuche – vor allem von Reptilien – stattfinden, wenn die Flächen nach Nutzungsaufgabe beginnen zu verbrachen. Solche Flächen gewinnen dann auch schnell an Attraktivität für bodenbrütende Feldvögel wie die Feldlerche.

Von Vögeln werden spätere Gebäude und Verkehrsflächen in Abhängigkeit ihrer Ausprägung und der Art über- oder umflogen.

Es werden bei Umsetzung des Vorhabens keine Habitate oder Wanderkorridore empfindlicher Arten von umliegenden Flächen abgeschnitten.

15.2.2 Lärmimmissionen

Durch die Baumaschinentätigkeiten im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen werden in umliegende Gebiete einwirkende Lärmimmissionen entstehen. Während des Brutgeschäftes der Vögel können Störungen weit reichende Vergrämungseffekte von mehreren hundert Metern haben, bis hin zu der Tatsache, dass belegte Nester verlassen werden.

Durch ein zu erwartendes erhöhtes Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet werden zusätzliche Lärmimmissionen entstehen. Während der Aufzucht von Jungtieren kann dies dauerhafte Vergrämungseffekte auf brütende Vögel haben.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass durch das bisherige Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebiets sowie auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen nur solche Arten zu erwarten sind, die ohnehin eine hohe Störungstoleranz aufweisen.

15.2.3 Stoffeinträge

Durch die im Zuge der Baugründung erforderlichen Schottermassen können besonders an trockenen Tagen Staubimmissionen entstehen, die abhängig von der vorherrschenden Windrichtung, in die umliegenden Gebiete einwirken. Gleiches gilt für Bodenarbeiten bei geringer Bodenfeuchte. Diese Arbeitsschritte sollen deshalb dem aktuellen Stand der Vermeidungstechnik angepasst werden.

Kontaminationen des Erdreichs, der Luft und des Grundwassers können zusätzlich durch die Verwendung von Sonderkraftstoffen, Biohaftölen und Biohydraulikölen entgegengewirkt werden. Solche Kontaminationen können ebenfalls negative Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten außerhalb des Plangebiets haben, besonders wenn diese in Fließgewässer gelangen.

Artenschutzrechtlich relevante Vorbelastungen sind dem Gutachter im Plangebiet nicht bekannt.

15.2.4 Erschütterungen

Erschütterungen durch Baumaschinen sind im Plangebiet und auf den Zufahrtswegen zu erwarten. Diese können in Abhängigkeit vom Untergrund in die umliegenden Gebiete einwirken. Dadurch sind Störwirkungen auf erschütterungsempfindliche Tierarten (z.B. Reptilien) möglich.

15.2.5 Optische Störungen

Bewegungsreize können artspezifisch repellente Wirkung auf eine Vielzahl an Arten haben. Baumaschinen können etwa zu optischen Störwirkungen für Vogel- und Säugetierarten in Folge der Veränderung artspezifischer Habitatbilder führen. Besonders in störungsarmen oder dünn besiedelten Gebieten können solche Wirkungen von erhöhter Bedeutung sein.

Lichtreize in der Dämmerung oder bei Nacht können attrahierende Wirkung auf nachtaktive Fluginsekten haben, welche wiederum häufig attrahierend auf jagende Fledermäuse wirken.

Durch die angrenzende intensive Nutzung als Industrie- und Gewerbeflächen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen ist davon auszugehen, dass die meisten Arten ein gewisses Störpotenzial tolerieren, was vor allem für kulturfolgende Vogelarten gilt. Dennoch können auch solche Arten durch die zu erwartende Störungsintensität mindestens temporär beeinträchtigt werden.

15.2.6 Kollisionen

Durch die Außenbeleuchtung der Verkehrsflächen entsteht eine attrahierende Wirkung auf nachtaktive Fluginsektenarten. Dies begünstigt das Gebiet als potenzielles Jagdhabitat verschiedener Fledermausarten, welche durch das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden L 549 und der K 6 potenziell gefährdet sein könnten. Dies gilt jedoch bereits jetzt schon aufgrund der Lichtemissionen aus den angrenzenden Wohngebieten und Aussiedlerhöfen.

Sind Teile der Gebäude, die nach Westen, Osten oder Süden zeigen mit Glasflächen versehen, so besteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel. Vögel versuchen unter anderem die sich in den Fenstern spiegelnden Bäume anzufliegen und kollidieren mit der Glasscheibe, was häufig letale Folgen oder zumindest schwere Verletzungen für die Tiere haben kann.

15.3 Relevanzprüfung

In einem ersten Schritt wurden alle potenziell „planungsrelevanten“ Arten einer Relevanzprüfung unterzogen. Darin wurden diejenigen Arten herausgefiltert, für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

Alle übrigen Arten wurden einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen und die Nachweise in einer Gesamtbeobachtungsliste dargelegt.

15.4 Flora und Fauna

15.5 Biotoptypen und HpnV

Im Wirkraum des geplanten Vorhabens sind laut Biotopkataster Rheinland-Pfalz keine pauschal geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG / § 15 LNatSchG kartiert. Ca. 120 m Südwestlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 100 m südlich der K 6 der Erlenbach von Westen nach Osten als Teil des FFH-Gebiets „Erlenbach und Klingbach“ (Gebiets-Nr. FFH-6814-302). Aufgrund der verhältnismäßig großen Entfernung des Oberflächenfließgewässerabschnitts, welcher aufgrund seiner Ausprägung keinem pauschalen Schutzstatus unterliegt und der Trennwirkung durch die zwischengelagerte Kreisstraße ist nach menschlichem Ermessen nicht von negativen Einflüssen auf den derzeitigen Erhaltungsstatus des FFH-Gebiets auszugehen.

Südwestlich des Plangebiets beginnen in einer Entfernung von ca. 750 m weitere Flächen des NATURA-2000-Netzwerks. Das VSG „Bienwald und Viehstrichwiesen“ (Gebiets-Nr. VSG-6914-401) und das FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“ (Gebiets-Nr. FFH-6914-301) liegen in einer hinreichenden Entfernung zum Plangebiet und sind durch die von Norden nach Süden verlaufende A 9 zudem räumlich voneinander getrennt, sodass hier ebenfalls nach menschlichem Ermessen keine negativen Einflüsse auf diese Gebiete zu erwarten sind.

15.6 Darstellung des Plangebiets¹⁵

Ackerflächen

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Ackerfläche ist die Fläche durchweg von anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur geprägt. Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sind durch frühere oder aktuelle Düngemittel- und Biozideinträge potenziell belastet und stellen sich i.d.R. als mit Monokulturen bewirtschaftete Flächen dar.

Entsprechend artenarm stellt sich auch die Fauna dar, die überwiegend von typischen Fliegen-, Laufkäfer- und Bodenspinnenarten geprägt ist.

¹⁵ Bildquelle der verwendeten Abbildungen: WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern (2021)

Für das Plangebiet sind keine rezenten Vorkommen des Feldhamster bekannt. Die Art wurde dennoch vorsichtshalber aufgrund der Agrarstrukturen geprüft.

Feldgehölze

Der im Westen des Plangebiets zur Straße „Am Südhang“ befindliche Wall ist mit typischen Feldgehölzen wie Schlehe, Weißdorn, Efeu, Robinie, Bergahorn und Weiden-Arten bestanden. Die Innenbereiche sind durch die teils sehr undurchdringlich dichten Gehölze vollständig verschattet. Die Außenbereiche weisen kaum Übergangszonen zu der intensiv genutzten Ackerfläche auf.

Aufgrund der durchgehenden Verschattung bietet der Feldgehölzriegel nur bedingt potenzielle Habitate für Eidechsen-Arten, weshalb überwiegend gebüschbrütende Vogelarten zu erwarten sind.

15.7 Potenzielle Betroffenheit der relevanten Arten

Nachfolgend werden alle von dem Vorhaben potenziell betroffenen Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten betrachtet. Arten bzw. Artengruppen, deren Vorkommen kategorisch ausgeschlossen werden kann, werden nicht näher betrachtet.

15.7.1 Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Am 10. Mai und 11. Juni 2021 wurde die Ackerfläche als potenzieller Lebensraum des Feldhamsters untersucht. Obwohl für das Gebiet keine rezenten Vorkommen der Art bekannt sind, wurde die Fläche vorsichtshalber intensiv geprüft, da in der Umgebung von Germersheim frühere Vorkommen der Art bekannt waren, auch wenn diese Populationen bereits seit Jahrzehnten erloschen sind.

Zum Nachweis des Feldhamster wurde die Transektmethode angewandt. Hierbei wurde die Ackerfläche während der Aktivitätsphase des Feldhamsters vollständig in Transekten (Korridore) von ca. 4,0 m Abstand langsam abgesprochen und nach Bauen abgesucht. Die aufgefundenen Bodenöffnungen konnten jedoch ausschließlich Feldmäusen zugeordnet werden. Während der Untersuchungen konnten keine Beobachtungen der Art erfolgen oder Baue (Fallröhren und Schlupfgänge) nachgewiesen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird für den Feldhamster deshalb nicht erforderlich.

Eidechsen-Arten: Mauereidechse (*Podarcis muralis*) und Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Zum Nachweis von Eidechsen-Arten (Mauereidechse, Zauneidechse) wurde die Transektmethode angewandt. Hierbei wurden potenzielle Habitatstrukturen in Transekte (Korridore) von ca. 4,0 m Abstand eingeteilt und langsam abgesprochen. Hierbei werden alle gesichteten – überwiegend flüchtende – Eidechsen gezählt. Im Fall der Feldgehölzhecke entspricht diese einem einzigen Transekt. In Folge wurde die Hecke jeweils von der Straßen – bzw. der Ackerseite her abgesprochen.

Während der Erfassungen wird in adulte, subadulte und juvenile Tiere unterschieden. Nach Ende der Prüfung werden adulte und subadulte Tiere des Tages mit den jeweils höchsten Anzahlen an Tieren addiert und mit einem angemessenen Korrekturfaktor multipliziert, woraus sich die anzunehmende Höchstzahl an Tieren (Populationsstärke) ergibt. Die Erfassung von Jungtieren dient in erster Linie dem Nachweis einer erfolgreichen Reproduktion.

Während der Untersuchungen konnten keine Sichtungen von Eidechsen erfolgen, weshalb auf Begänge im Spätsommer für die Erfassung von Jungtieren verzichtet werden konnte. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird für die Mauereidechse und die Zauneidechse deshalb nicht erforderlich.

15.7.2 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Nachfolgend werden die europäischen Vogelarten aufgeführt, die im Untersuchungsgebiet relevant sind. Es werden die einzelnen Verbote des § 44 Abs. i. V. m. Abs. 5 BNatSchG abgeprüft. Während gefährdete Vogelarten (Arten der Roten Liste für Rheinland-Pfalz und der Bundesrepublik Deutschland) Art-für-Art behandelt werden – es sei denn, sie kommen lediglich als seltene Nahrungsgäste oder Durchzügler vor – werden die ungefährdeten und ubiquitären Arten in Gruppen (ökologische Gilden) zusammengefasst – es

sei denn, die spezifische Situation erfordert eine Einzelartbetrachtung. Gleiches gilt für gefährdete und/oder streng geschützte Vogelarten, sofern diese verhältnismäßig kleinräumige Untersuchungsgebiete lediglich überfliegen und nach menschlichem Ermessen keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Individuen der jeweiligen Art zu erwarten sind.

Die Beobachtung der Avifauna erfolgte, indem an geschützten Positionen zu verschiedenen Tageszeiten Beobachtungen für Zeiträume von 20 bis 60 Minuten nebst Rufanalysen durchgeführt wurden. Mit einem geeigneten Fernglas wurden auch weiter entfernte Tiere beobachtet, ohne dass diese die Anwesenheit des Beobachters bemerkten, und somit ihre natürlichen Verhaltensweisen zeigten.

Dabei erfolgt in erster Linie die Unterscheidung in Nahrungsgäste, Rastvögel und Brutvögel bzw. Brutverdacht. Die Nutzung von Bruthabitaten kann i.d.R. durch Auffinden der Nester bzw. den Anflug fütternder Altvögel nachgewiesen werden. Eine Bruthabitatnutzung ist auch bereits dann anzunehmen, wenn Reviere über mindestens 2 Wochen besetzt werden.

Primär wurden aufgrund der Habitateigenschaften ein Vorkommen der Feldlärche sowie ubiquitären Gebüschbrütern vermutet, wobei auch weitere potenziell vorkommende Arten durch die Methodik erfasst werden können. Die Erfassungen der Vogelarten werden nachfolgend tabellarisch dargestellt. Der erstmalige Nachweis eines Brutpaares sowie der eines jeden zusätzlichen Brutpaares wird fett dargestellt.

Vogelart / Datum	08.04.	20.04.	28.04.	21.05.	22.06.
Feldlerche ¹⁶					
Weißstorch	Ü ¹⁷		Ü		
Turmfalke		SW ¹⁸		SW	
Mäusebussard		NG ¹⁹			
Rotmilan			NG ²⁰		
Amsel	BP ²¹	BV ²²	BP	BP	
Buchfink	BV ²³	BV		BV	
Blaumeise	NG				
Hausperling					NG
Kohlmeise	NG				
Zilpzalp		BV ²⁴	BV	BV	
Distelfink			NG		
Mönchsgrasmücke	BV ²⁵			BV	BV
Nachtigall			RP ²⁶		
Elster			NG		
Grünfink	BV ²⁷	BV	BV	BV	BV

Tab. 1: Erfassung der Vogelarten im Plangebiet 2021

Legende: NG: Nahrungsgast; BP: Brutpaar, BV: Brutverdacht, RP: Revierpaar, SW: Sitzwarte, Ü: Überflug

¹⁶ Die Feldlerche konnte im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden.

¹⁷ Der Weißstorch brütet in Neupotz mit jeweils einem Brutpaar auf einer Nistplattform auf dem Kirchendach sowie in ca. 500 m Entfernung südöstlicher Richtung auf einer freistehenden Plattform, sodass gelegentliche Überflüge stattfinden.

¹⁸ Eine Sitzwarte des Turmfalken befindet sich ca. 150 m südlich des Plangebiets in einem Walnußbaum. Wahrscheinlich nutzt die Art auch das Plangebiet als Teiljagdhabitat. Ein Horststandort ist im Wirkraum des Vorhabens auszuschließen.

¹⁹ Gelegentlicher Nahrungsgast auch in allen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen

²⁰ Gelegentlicher Nahrungsgast auch in allen umliegenden landwirtschaftlichen Flächen

²¹ Brutnachweis im Bereich der geplanten Verbindungstreppe zur Straße „Am Südhang“

²² Brutverdacht ca. 30 m nördlich des Plangebiets im Feldgehölz

²³ Brutverdacht ca. 50 m nördlich des Plangebiets in höheren Feldgehölzbeständen

²⁴ Brutverdacht ca. 20 m nördlich des Plangebiets in höheren Feldgehölzbeständen

²⁵ Brutverdacht im südwestlichen Plangebiet im Feldgehölz

²⁶ Die Nachtigall konnte lediglich 1 x durch Reviergesang im Norden des Plangebiets nachgewiesen werden. Das Revier wurde wahrscheinlich vor Anlage einer Brut wieder aufgegeben, sodass kein Brutverdacht anzunehmen ist.

²⁷ Brutverdacht im südwestlichen Plangebiet im Feldgehölz

Ubiquitäre Vogelarten Amsel (<i>Turdus merula</i>), Buchfink (<i>Fringilla coelebs</i>), Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>), Mönchgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>), Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>), Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	
Bestandsdarstellung	
Ubiquitäre Vogelarten werden hinsichtlich ihrer Autökologie und Verbreitung nicht näher beschrieben. Es wird pauschal von einem sehr guten Erhaltungszustand ausgegangen, da die Arten allgemein als „sehr häufig vorkommend“ eingestuft werden. Den Arten werden in der IUCN²⁸ entsprechend große Populationsstärken zugesprochen, die auch auf große lokale Populationen schließen lassen. Folgende streng geschützte oder gefährdete Vogelarten der Roten Liste von Rheinland-Pfalz oder der Bundesrepublik Deutschland frequentieren das Untersuchungsgebiet gelegentlich als Teilnahrungshabitat oder nutzen Sitzwarten oder Nistplätze außerhalb des Wirkraums des geplanten Vorhabens. Da für diese Arten keine maßgebliche Gefährdung prognostiziert wird, erscheint eine einzelartbezogene Betrachtung obsolet. Der Mäusebussard (<i>Buteo buteo</i>) ist eine streng geschützte Art nach EG-ArtSchVO Nr.338/97. Er überfliegt das Untersuchungsgebiet gelegentlich während der Jagd, wo er auf den umliegenden Ackerflächen vor allem Mäuse erbeutet. Der Turmfalke (<i>Falco tinnunculus</i>) ist gleichermaßen geschützt. Er nutzt eine Sitzwarte ca. 150 m südöstlich des Plangebiets in einem Walnußbaum. Ein Horst konnte im Wirkraum des Vorhabens nicht nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass der Turmfalke in den umliegenden Ackerflächen Kleinsäuger jagt und somit auch das Plangebiet Teilnahrungshabitat der Art ist. Der Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>) ist gleichermaßen geschützt und ist nach Art. 4 Abs. 1 VSR Zielart in Vogelschutzgebieten. Der Rotmilan steht auf der Vorwarnliste der Roten Liste von Rheinland-Pfalz und ist Verantwortungsart mit einem Bestandsanteil >20 % des europäischen Bestands. Er wurde ein einziges Mal bei einem Überflug beobachtet. Ein Horst ist im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen. Gelegentliche Teiljagdhabitatnutzungen sind im Plangebiet sowie den umliegenden landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen anzunehmen. Der Weißstorch (<i>Ciconia ciconia</i>) ist nach § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG streng geschützt und nach Art. 4 Abs. 1 VSR Zielart in Vogelschutzgebieten. In der Roten Liste für die Bundesrepublik Deutschland ist er als „gefährdet“ (Kategorie 3) gelistet. Die Art nistet in hinreichender Entfernung auf dem Kirchendach in Neupotz sowie auf einer freistehenden Plattform ca. 500 m südöstlich des Plangebiets. Gelegentliche Überflüge sind deshalb anzunehmen. Teilnahrungshabitats liegen wahrscheinlich außerhalb des Plangebiets auf landwirtschaftlichen Wiesenflächen.	
Schutzstatus	
☒ Europäische Vogelart ☐ VSR Art. 4 (1 und 2) ☒ § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG: § - besonders geschützt ☐ Verantwortungsart:	☐ RL Rheinland-Pfalz (2018): ☐ RL Bundesrepublik Deutschland (2021):
Vorkommen im Untersuchungsgebiet	
☒ nachgewiesen ☐ potenziell möglich Es liegen Nachweise aus dem Untersuchungsgebiet vor. Innerhalb des Plangebiets wurden 4 Arten mit jeweils 1 Brutpaar nachgewiesen (Amsel, Buchfink, Mönchgrasmücke und Grünfink).	

²⁸ Die IUCN (International Union for Conservation of Nature and Natural Resources; deutsch Internationale Union zur Bewahrung der Natur), auch Weltnaturschutzunion, ist eine internationale Nichtregierungsorganisation. Die IUCN erstellt unter anderem eine globale Rote Liste gefährdeter Arten.

1 Revier der Nachtigall wurde aufgegeben, sodass kein Brutplatz anzunehmen ist.
Außerhalb des Plangebiets wurden 2 Arten mit jeweils 1 Brutpaar nachgewiesen (Amsel, Zilpzalp).
Erhaltungszustand der lokalen Populationen:
Die Erhaltungszustände der lokalen Populationen können aufgrund der repräsentativen Aufnahmen während der Brutperiode 2021 als günstig bezeichnet werden.
Darüber hinaus sind dem Gutachter die Arten im Gebiet als regelmäßig vorkommend bekannt (Häufigkeitsabschätzung).

Darlegung der Betroffenheit der Arten

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

☒ Vermeidungsmaßnahmen

V1 Rodung von Gehölzen während des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums

V2 Maßnahmen gegen Vogelschlag

V3 Erhalt der westlich angrenzenden Feldgehölze

☐ Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Prognose und Bewertung der **Tötungstatbestände** gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 (i. V. m. Abs.5) BNatSchG:

Anlage- und baubedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen

(§ 44 Abs. 1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase mit signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population

☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt

Mit den erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen (**V1**, **V2**) können anlage- und baubedingte Tötungen auf ein verträgliches Minimum reduziert werden.

Betriebsbedingte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen (§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG)

☐ Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase mit signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population

☒ vereinzelte Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsphase führen nicht zu signifikant negativer Auswirkung auf die lokale Population

Betriebsbedingte Individualtötungen werden im Gewerbegebiet i.d.R. durch Vogelschlag an Fensterscheiben herbeigeführt. Dies gilt besonders für größere Verglasungen von deutlich über 1 m². Individualtötungen können durch die Verwendung von Vogelschutzglas oder Grafikfolien weitestgehend vermieden werden (**V2**).

Bau- und anlagebedingte Individualtötungen erhöhen sich nicht in signifikanter Weise, da sich der Verkehr auf dem Gelände mit verhältnismäßig geringer Geschwindigkeit bewegen wird. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen (L 549 und K 6) erhöht sich das Risiko für Vogelarten nicht in signifikanter Weise, da ein Wechsel überwiegend nach Westen in die Wohngebiete sowie nach Norden in die nachfolgenden Feldgehölze beobachtet wurde.

Tötungen können durch eine vollständige Rodung der Feldgehölze im Bereich des geplanten Treppenaufgangs außerhalb der Vogelbrutsaison vermieden werden (**V1**).

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände

gem. § 44 Abs. 1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

☐ Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, ökologische Funktion

wird im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt.

- ☒ ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Arten Amsel, Mönchsgrasmücke, Grünfink und Buchfink waren 2021 mit jeweils 1 Brutpaar nachgewiesene Brutvögel innerhalb des Plangebiets in dem Feldgehölzriegel. Für diese Arten entfallen Bruthabitate jedoch höchstens temporär während der Bauphasen durch ggf. übermäßige Störungen. Es ist davon auszugehen, dass die nördlichen Feldgehölze die wenigen Reviere während dieses Übergangszeitraums kompensieren können, sofern lediglich minimale Teilrodungen im Bereich des geplanten Treppenaufgangs stattfinden und die Hecke somit weitestgehend in ihrem derzeitigen Zustand dauerhaft erhalten bleibt (**V3**). Zwar brütete die Amsel 2021 exakt in einem Bereich für den geplanten Treppenaufgang durch das Feldgehölz, jedoch nutzt die Amsel ihre Nester nicht mehrmals und gilt als sehr plastische Art, die alle denkbaren Nistgelegenheiten auch in gewerblich genutzten Bereichen annimmt, sodass hier nicht von einer maßgeblichen Betroffenheit auszugehen ist. Die Nachtigall hat hier 2021 nur kurzzeitig ein Revier bezogen, sodass dies nicht als Bruthabitat gewertet werden kann.

Die Arten Amsel und Zilpzalp waren 2021 mit jeweils 1 Brutpaar nachgewiesene Brutvögel außerhalb des Plangebiets im Feldgehölzriegel. Aufgrund des hinreichenden Abstandes zum Plangebiet wird hier von keinen nennenswerten Vergrämungseffekten ausgegangen. Ein Nest der Elster war hier 2021 nicht belegt. Aufgrund des guten Zustandes kann eine weitere Nutzung in den Folgejahren nicht ausgeschlossen werden, jedoch ist auch für die Elster nicht von maßgeblichen Vergrämungseffekten auszugehen.

Bei Realisierung des Vorhabens kommt es höchstens zum temporären Verlust einiger Brutplätze der oben genannten ubiquitären Vogelarten innerhalb des Plangebiets. Die verbleibenden Teillebensräume im räumlichen Zusammenhang sind jedoch ausreichend groß, um den Revierbedarf weiterhin vollständig zu erfüllen. Zur Gewährleistung der Erhaltungszustände der Kommunen europäischer Vogelarten im Naturraum und somit auch in Rheinland-Pfalz und zur Wahrung der ökologischen Funktion werden deshalb keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Prognose und Bewertung der **Störungstatbestände** gem. § 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

- ☐ Die Störung führt zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population
- ☒ Die Störung führt zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population. Das Vorhaben hat keine relevanten Auswirkungen auf Fortpflanzung oder Überwinterung der Art.

Das Vorhaben hat keine dauerhaften, relevanten Auswirkungen auf Fortpflanzung oder Überwinterung der Art.

Bei den vorgenannten Brutvogelarten innerhalb des Plangebiets handelt es sich um solche, die auch durch die Nutzung anthropogener Siedlungsbereiche bereits ein hohes Maß an Störungen tolerieren. Von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch die zu erwartenden anthropogenen Störungen ist deshalb nicht auszugehen.

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

- ☐ treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich)
- ☒ treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hiermit)

☒ treffen nicht zu unter Berücksichtigung der Maßnahmen: **V1, V2, V3**

15.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden nach sorgfältiger Analyse von Bestand und Eingriff erarbeitet und in diesem Fachbeitrag ausführlich dargelegt. Hinsichtlich der Sensibilität von Ökosystemen berücksichtigen die formulierten Maßnahmen nach menschlichem Ermessen alle Faktoren, die relevant sind, um keine Verschlechterung der derzeitigen Erhaltungszustände der lokalen Populationen durch das Vorhaben herbeizuführen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen. Es werden keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

- **V1: Rodung von Gehölzen während des gesetzlich zulässigen Rodungszeitraums:**

Zu rodende Gehölze innerhalb des Plangebiets dienen europäischen Vogelarten nachweislich als Brutstätten. Deshalb muss für die Rodung der Feldgehölze im Bereich des geplanten Treppenaufgangs der gesetzlich zulässige Rodungszeitraum nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (vom 1. März bis zum 30. September verboten) eingehalten werden. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraums wären nur unter Hinzuziehung einer ökologischen Baubegleitung denkbar und bedürfen einer Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Sollten Reviere oder besetzte Nester festgestellt werden, muss mit den Arbeiten bis zum Verlassen des Wirkraums durch die Jungvögel abgewartet werden.

Rodungsgut ist umgehend zu häckseln oder abzufahren, da Reisighaufen von gebüschbrütenden Vogelarten (z.B. Amsel) rasch als Bruthabitate angenommen werden und dann die gleichen Verbote wie für Bruthabitate innerhalb der Feldgehölzhecke gelten.

- **V2: Maßnahmen gegen Vogelschlag:**

Zur Reduzierung des Kollisionsrisikos von Vögeln sind west-, süd-, oder ostwärts gerichtete Fensterflächen, die eine Glasfläche von 0,5 m² überschreiten, so zu gestalten, dass von Ihnen keine Vogelschlaggefahr ausgeht. In diesen Fensterscheiben spiegeln sich Bäume und Gebüsche, welche die Tiere anzufliegen versuchen.

Geeignete Maßnahmen sind die Verwendung von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux) oder die Verwendung von UV-Sperrfolien bzw. anderweitiger Grafikfolien.

- **V3: Erhalt der westlich angrenzenden Feldgehölzhecke:**

Um die derzeitige Qualität als Bruthabitate genannter Vogelarten weiterhin erhalten zu können, darf die Hecke lediglich im Bereich des geplanten Treppenaufgangs gerodet werden. Das Vorliegende Gutachten wurde auf der Grundlage erarbeitet, dass es zu keinen nennenswerten Mehrrodungen der Feldgehölzhecke kommt. Gleiches gilt für Beschädigungen der Hecke im Zuge der Erschließungs- und Bauarbeiten.

Geeignete Maßnahmen zum Schutz der Feldgehölzhecke sind das Abstellen der Feldgehölzhecke mit einem Bauzaun zum Eingriffsbereich hin vor Beginn der Erschließungsarbeiten.

II. Anhang

1 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Neupotz hat in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Kleinflächiger Einzelhandel“ aufzustellen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Textlichen Festsetzungen und der Begründung hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis zur Abgabe ihrer Stellungnahme und zur Äußerung im Hinblick auf den Erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit den Textlichen Festsetzung und der Begründung sowie mit dem Umweltbericht hat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom mit Fristsetzung bis zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Der Ortsgemeinderat von Neupotz hat in seiner Sitzung amden Bebauungsplan „Kleinflächiger Einzelhandel“ zur Satzung beschlossen.

Neupotz, den _____

(Ortsbürgermeister)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Neupotz übereinstimmt

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Begründung als Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Neupotz, den _____

(Ortsbürgermeister)

Inkrafttreten g. § 10 Abs. 3 BauGB

Die öffentliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am..... Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

2 Rechtsgrundlagen

Als gesetzliche Grundlage wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung 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.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) 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.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
-