

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal)

- 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ - 6. Änderung und Ergänzung

in der Gemeinde Udenheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“
– 6. Änderung und Ergänzung

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung

Teil E

Zusammenfassende Erklärung

Teil F

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen

(1) Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (Stand: September 2014)

(2) Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer-Liste“

(3) Prüfung und Bewertung der i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und
i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

(4) Prüfung und Bewertung der i.R. der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

- Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote
- Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte
- Musikinstrumente und Musikalien

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 2.1** Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
- 2.2** Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 2.3** Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird nach § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 sowie § 20 Abs. 1 bis 4 BauNVO für den Bereich GEe3 mit 1,0 festgesetzt.

3. Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1** Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die im Plan eingetragene Höhenlage des Straßenrandes der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche „An der Römervilla“ (unterer Bezugspunkt für die Höhenfestlegung des Gebäudes). Der untere Bezugspunkt wird gemessen am o.g. Straßenrand in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und rückspringende Bauteile) bezogenen Längsmittelachse des Gebäudes. Der so ermittelte untere Bezugspunkt hat die Gebäudehöhe 0,0 m.
- 3.2** Traufhöhe (TH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach), gemessen in der Wandmitte.
- 3.3** Firsthöhe (FH) ist das Maß vom maßgebenden unteren Bezugspunkt mit der Gebäudehöhe 0,0 m bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, gemessen in Gebäudemitte. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante als First gilt.
- 3.4** Die Traufhöhe (TH max.) darf max. 6,0 m, die Firsthöhe Pultdach (FH PD max.) darf max. 9,0 m, die Firsthöhe Satteldach (FH SD max.) darf max. 10,0 m betragen. Technische Einrichtungen o.ä. können die tatsächlich geplante Firsthöhe um max. 1,00 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe3 wird eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, festgesetzt.

5. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sind zwecks Geländemodellierung und -sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 1,50 m über / unter dem ursprünglichen Gelände

- Aufschüttungen und Abgrabungen,
- Auffüllungen mit im Plangebiet entstehenden Überschussmassen,
- Böschungssicherungen und -befestigungen mit Findlingen und Schotterkörben (Gabionen),
- Geländeterrassierungen mit Naturstein- und Trockenmauerwerk, Florwallsteinen, Mauerscheiben,
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 10.3 sowie
- Geländestaffelungen durch Böschungen und Bermen (Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von 1:1,5 - 1:1 anzulegen)

zulässig, sofern diese die Standsicherheit des Straßenkörpers und angrenzender Baukörper nicht beeinträchtigen.

Böschungssicherungen und -befestigungen, Geländeterrassierungen und -staffelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in den Eingabeplänen maßstäblich durch entsprechende Geländeschnitte darzustellen.

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen wie Treppenhausvorsprünge, Erker, Balkone, angebaute Garagen etc. ist zulässig, wenn diese Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper um max. 1,50 m vorspringen oder auskragen und in ihrer Breite max. 1/3 – bei Balkonen maximal 1/2 - der Länge des Hauptbaukörpers betragen. Weitere Ausnahmen sind in Teil B, Ziffer 7 aufgeführt.

7. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (auch wenn keine besonderen Flächen ausgewiesen sind). Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

7.2 Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; dürfen jedoch nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein. Garagen müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten; Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

7.3 Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „An der Römervilla“ im nördlichen Straßenabschnitt. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten entlang der Straße „An der Römervilla“ sind unzulässig (siehe Darstellung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ im Planteil A zum Bebauungsplan).

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Grünflächen sind zulässig:

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- Notüberlauf (Leitung) im südöstlichen Plangebietsbereich zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers mit Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation entlang der südlichen Plangebietsgrenze und
- Einfriedungen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

9.1 Bei der Modellierung des Geländes in dem Plangebiet ist eine landschaftsgerechte Terrassierung mit Auffüllungen von im Plangebiet entstehenden Überschussmassen, Böschungssicherungen, Geländeterrassierungen und Geländestaffelungen i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 5 zulässig.

Bei der Grundstücksgestaltung sind Auffüllungen und Abtragungen auf den Grundstücken so durchzuführen, dass die vorhandenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt und die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke berücksichtigt werden.

Diese mit **A 2.4 P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsverträglichen Geländeformierung.

9.2 Eine evtl. Rodung von Gehölzbeständen ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Diese mit **V 3.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der Vermeidung der Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.

9.3 Alle im Plan festgesetzten Baumpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Vollendung der Bauarbeiten zu realisieren.

9.4 Die Kompensation der Neuversiegelung und des Verlusts einer festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist durch eine Ersatzzahlung zu gewährleisten. Der für die Ermittlung der Höhe der Ersatzzahlung anzuwendende Ausgleichswert beläuft sich auf 7,50 €/m². Die Ersatzzahlung ist zweckgebunden und erfolgt in Form einer Beteiligung an Renaturierungsmaßnahmen am Goldbach (Parzelle 28/1, Gemarkung Undenheim). Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Maßnahmenträger als Nachweis vorzulegen.

Die Summe der Ersatzzahlung beläuft sich auf:

2.215 m ²	x	7,50 €	=	16.612,50 €
580 m ²	x	7,50 €	=	<u>4.350,00 €</u>
				20.962,50 €

Diese mit **A 1 P** und **A 4 P** bezeichneten Maßnahmen dienen der Kompensation der Neuversiegelung und den Verlust einer festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch die Errichtung eines Einkaufsmarktes.

10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

10.1 Alle real nicht überbauten Grundstücksflächen im Gebiet sind nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nachweislich nicht für andere Nutzungen erforderlich sind. Mindestens 60 % der Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und als Rasen oder Bodendeckerflächen zu entwickeln. Die übrigen 40 % der Grünflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste (s. Ziffer 11.6) zu bepflanzen.

Die Berechnung der Flächengröße für die Rasen- bzw. Bodendeckerfläche sowie die Anzahl der Sträucher erfolgt nach Vollendung der baulichen Maßnahmen, unter Berücksichtigung gültigen Grenzabstände und in Verbindung mit **A 2.2 P**. Diese mit **A 2.1 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und der Durchgrünung des eingeschränkten Gewerbegebietes.

10.2 Je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum 2. Ordnung unter Berücksichtigung von Grundstückszufahrten, vordergründig im Bereich der Stellplätze, anzupflanzen. Die Baumgrube hat mindestens 4,0 m² zu betragen und ist gemäß der zum Zeitpunkt der Ausführung gültige FLL-Richtlinie (Teil 2, Empfehlungen für Baumbepflanzungen) auszubilden. Zum Schutz der Gehölze sind diese durch entsprechende Vorrichtungen gegen An- und Überfahren zu sichern. Bei der Anlage von zusammenhängenden, befestigten Parkflächen im Gebiet, ist für je 10 Stellplätze bei einreihiger und je 6 Stellplätze bei zweireihiger Anordnung ein Laubbaum 2. Ordnung in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Es ist zu gewährleisten, dass mindestens vier der anzupflanzenden Laubbäume auf den entstehenden Grünflächen im Südosten, entlang der vorhandenen Gehölzhecke anzupflanzen sind.

Auf den im Umfeld des geplanten Gebäudes entstehenden Grünflächen im Südosten und Westen des Plangebietes sind zwei- bis dreireihige Gehölzhecken aus standortgerechten Straucharten gem. Gehölzliste (s. Teil B, Ziffer 10.6) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die als zu erhalten gekennzeichnete Hecke im Süden ist entlang der westlichen Gebietsgrenze nach Norden hin zu ergänzen, soweit dies unter Berücksichtigung gültiger Grenzabstände und der geplanten baulichen Anlagen möglich ist.

Die Mindestpflanzdichte hat bei der Anpflanzung der Gehölzhecken mindestens 1 Gehölz pro 2 m² zu betragen und es ist ein Mindestanteil von 1 % an Laubbäume 2. Ordnung zu gewährleisten. Eine Anpflanzung von mehr als 7 Gehölzarten im direkten Zusammenhang ist nicht zulässig.

Diese mit **A 2.2 P** bezeichnete Maßnahme dient der gestalterischen Gliederung und der Durchgrünung des eingeschränkten Gewerbegebietes.

10.3 Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen, bepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäunen und lebende Hecken bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Weiterhin sind Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Diese sind mit Kletterpflanzen gem. Gehölzliste (s. Teil B, Ziffer 10.6) vollflächig zu begrünen.

Diese mit **A 2.3 P** bezeichnete Maßnahme dient der landschaftsgerechte Ausbildung der baulichen Anlagen.

10.4 Pflanzgröße / Pflanzdichte

Für die Anpflanzung von Gehölzen eignen sich die in der Gehölzliste aufgeführten Gehölzarten (s. Teil B, Ziffer 10.6).

Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt bei

- Laubbaum-Hochstämme - 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 – 18 cm,
- Heister (in Gehölzhecken) - 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm und bei
- Sträucher - 2 x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm.

Bei der Pflanzware sowie dem Saatgut ist gebietseigenes und autochthones Material zu verwenden.

10.5 Grenzabstände von Pflanzungen

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

10.6 Gehölzliste

10.6.1 Landschaftsgehölze

Baumarten 2. Ordnung

- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche

Klein-/Schmalkronige Bäume

- Acer campestre 'Elsrijk' - Kegel-Feldahorn
- Acer plat. 'Columnare' - Säulen-Spitzahorn
- Acer lat. 'Emerald Queen' - Spitzahorn
- Carpinus bet. 'Fastigiata' - Säulen-Hainbuche
- Crataegus 'Paul's Scarlet' - Rotdorn

Sträucher

- Berberis vulgaris - Sauerdorn
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Ligustrum vul. 'Atrovirens' - Immergrüner Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Mespilus germanica - Echte Mispel
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus catharticus - Pülgier-Kreuzdorn
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rubiginosa - Weinrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

10.6.2 Bodendeckende Sträucher

- Euonymus fortunei - Kriechspindel
- Geranium macrorrhizum - Storchschnabel
- Hedera helix - Efeu
- Lavandula angustifolia - Lavendel
- Lonicera nitida 'Maigrün' - Heckenmyrte
- Potentilla fruticosa - Fünffingerstrauch
- Rosa spec. - bodendeckende Rose
- Symphoricarpos chenaultii 'Hancock' - Niedrige Purpurbeere
- Vinca spec. - Immergrün

10.6.3 Kletterpflanzen

Selbstklimmer:

- Parthenocissus tricuspidata Veitchii - Wilder Wein
- Hedera helix - Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

- Clematis Hybr. - Waldrebe
- Polygonum aubertii - Knöterich
- Lonicera spec. - Geißblatt

11. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind während der Baumaßnahmen gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen (**S 3.1 P**). Dabei ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten und einzuhalten. Für entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Die Breite der Fläche für die Erhaltung der Gehölzhecke im Süden der Parzelle 144 beträgt mindestens 2,0 m. Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich
- kein Befahren und Lagern im Umfeld des Gehölzes
- bei Offenlegung von Wurzeln im Bereich zu erhaltender Gehölze; insbesondere bei Bäumen sind diese im Rahmen der Baustellentätigkeit gem. DIN 18920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen
- Schutz der Gehölze durch Errichtung eines Bauzaunes während des Baubetriebs; die Zaunstellung ist durch eine ökologische Fachkraft zu überwachen

12. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Im GEe3-Gebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von

- 61 dB(A) tags in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr und
- 43 dB(A) nachts in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr

je m² Fläche des Baugrundstücks i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

12.2 Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden im GEe3-Gebiet (Maßnahmennummer S1)
Bei Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Lärm konstruktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Aufenthaltsräume sind dort anzuordnen, wo an den entsprechenden Gebäudefassaden im Fensterbereich die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) unterschritten werden. Alternativ sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen konstruktiv so auszubilden, dass die nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zulässigen Innenraumpegel eingehalten werden.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Notwendige Abböschungen und Aufschüttungen zur Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Teil B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

14. Dächer

Mit Ausnahme begrünter Dächer dürfen für die Dacheindeckung nur Materialien in gedeckter Farbgebung verwendet werden.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren / regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.

15. Dachform / -neigung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 sind die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach zulässig. Die höchstzulässige Dachneigung beim Pultdach beträgt 25°.

16. Fassaden

Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder fein strukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein sowie Verkleidungen aus Holz oder Metall zu verwenden.

Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, kein reines Weiß und keine Volltonfarben.

Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie glänzende / reflektierende Materialien und Keramikplatten, ausgenommen Solarfassaden.

17. Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Als Einfriedungen sind i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 10.3 max. 2,00 m hohe Holzzäune, abgepflanzte Draht- oder Stahlmattenzäune und lebende Hecken zu verwenden.

Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind i.V.m. Festsetzung Teil B, Ziffer 10.3 bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

18. Antennen, Satellitenempfänger, Werbeanlagen

Bei jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne oder ein Satellitenempfänger als Sammelantenne anzubringen.

Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.

Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf den First der Gebäude nicht überragen.

Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden, bewegten Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit auf den öffentlichen Straßen nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tag keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal)
- 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ - 6. Änderung und Ergänzung
in der Gemeinde Udenheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“
- 6. Änderung und Ergänzung

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung

Teil E

Zusammenfassende Erklärung

Teil F

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen

(1) Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (Stand: September 2014)

(2) Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer-Liste“

(3) Prüfung und Bewertung der i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und
i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

(4) Prüfung und Bewertung der i.R. der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

Teil C Empfehlungen und Hinweise

1. **Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern**

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlichen Geh- und Radwegen einzuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver- / Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

2. **Denkmalschutz**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit die Direktion Landesarchäologie - Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger / Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

Die Absätze 1 bis 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

3. **Entwässerung**

Die Straßenentwässerung sowie die Notüberläufe von Versickerungsmulden dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sie sind an den Regenwasserkanal anzuschließen, der das überschüssige Oberflächenwasser zur zentralen externen Retentions- und Versickerungsfläche ableitet.

4. **Versickerung / Verwertung von Niederschlagswasser**

4.1 Gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) ist das bei Regenereignissen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken in Geländemulden über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Notüberlauf der Versickerungsmulden ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Zusätzlich zu den Mulden können Zisternen zur Brauchwassernutzung vorgeschaltet werden.

4.2 Das Bodengutachten beurteilt die anstehenden Bodenverhältnisse innerhalb der belebten Bodenzone zur Versickerung von Oberflächenwasser und für die Anlage für Versickerungsmulden als geeignet.

- 4.3** Zur Bemessung und Planung von Versickerungsanlagen wird auf das Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für den „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser“ hingewiesen.
- 4.4** Bei der Nutzung von Brauchwasser für die Beregnung des Gartens und der Toilettenspülung ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der DIN 1988 ausgeführt wird und eine strikte Trennung der Trink- und Brauchwasserleitungen erfolgt. Die Planung der Brauchwasseranlage ist vor der Erstellung und Inbetriebnahme dem Abwasserwerk Nierstein-Oppenheim, verwaltet durch den Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Oppenheim, anzuzeigen.
- 4.5** Es dürfen keine Leitungsverbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden (§ 17 Abs. 2 TrinkwV).
- 4.6** Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, welches nicht die Qualität für den menschlichen Gebrauch besitzt, sind mit der Beschriftung bzw. einem Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu versehen.
- 4.7** Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1986, 1988 und 2001 zu beachten.
- 4.8** Der Träger der Wasserversorgung (Wasserversorgung Rheinhessen) ist über die Planung zu informieren.
- 4.9** Gemäß § 13 Abs. 3 TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für die erstmalige Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber der zuständigen Behörde (Gesundheitsamt).
- 4.10** Zur Umsetzung des für die Oberflächenentwässerung erforderlichen Speicherraumes bieten sich den Bauherren folgende Möglichkeiten:
- a) Versickerungsmulden
Bei der Muldenversickerung handelt es sich um eine Flächenversickerung mit temporärer oberirdischer Speicherung des Regenwasserabflusses. Die Versickerung erfolgt auf begrünten Flächen über die belebte Bodenzone. Die Versickerungsmulde ist mit einem Notüberlauf auszustatten, über den das überschüssige Niederschlagswasser schadlos dem Regenwasserkanal zugeführt wird.
 - b) Kombination Zisterne / Versickerungsmulde
Alternativ bietet sich die Möglichkeit, eine Zisterne mit einer Versickerungsmulde zu kombinieren. Wenn der Speicherraum der Zisterne gefüllt ist, kann das Überschusswasser in eine Versickerungsmulde eingeleitet werden. Die Mulde erhält einen Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal.
- 4.11** Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung (z.B. Gewerbebetriebe mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen), ist der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten. Hierzu sind nach Erfordernis Rückhalteeinrichtungen zu schaffen.
- 5. Drainagen / wasserdichte Keller**
- Eine Ableitung des Drainagewassers in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
- Unter Berücksichtigung des anstehenden Baugrundes und der stark schwankenden Grundwasserstände sind Keller wasserdicht auszubilden.

6. Starkniederschläge

Für die Bemessung der Regenwasserkanalisation im Gewerbegebiet wurde als Maximalwert ein zweijähriges Starkregenereignis angesetzt. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen von der Kanalisation zeitweise nicht vollständig aufgenommen werden kann und über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut.

Dieser Sachverhalt ist sowohl bei der Geländegestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller unterhalb des Erdgeschosses liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten.

Im Schadensfall (Starkregenereignissen bzw. Überlastung der örtlichen Kanalisation) können keine Schadensersatzansprüche an die Gemeinde Udenheim oder dem Abwasserwerk Nierstein-Oppenheim, verwaltet durch den Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen, Oppenheim, gestellt werden.

7. Bodenverhältnisse

Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bis in größere Tiefen gering tragfähige Böden in Form von Löß (Schluffen) und schluffigen Sanden anstehen. Um Nässeschäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

8. Eingriff in den Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

9. Leuchtreklame und Leuchtschriften

Um eine Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna zu minimieren, sollten Leuchtreklame und Leuchtschriften nachts nur während der Betriebs-/Öffnungszeiten betrieben werden dürfen. Die Entscheidung zur Minimierung der Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfafauna erfolgt auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

10. Nachbarrecht

Bei Einfriedungen und Anpflanzungen sind die nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

11. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotential ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes vorzunehmen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich für die Situation angepasste bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Die landesweite Karte des Radonpotenzials beruht bisher auf nur wenigen Messungen und eignet sich deshalb nur zur groben Orientierung. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Sie kann daher nicht Grundlage der Bauplanung sein sondern es bedarf der gesonderten Untersuchungen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau, Rheinland-Pfalz, bittet um Mitteilung der Ergebnisse der Radonmessungen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftlichen Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

12. **Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Grundsätzlich sollte bei jedem Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage, entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gem. 54 LWG - ab 8 m³/d) vorzuschalten sind.

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach § 55 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 57 Abs. 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.

13. **Anzeigepflicht nach § 5 (1) LBodSchG:**

Nach § 5 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.7.2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) v. 02.08.2005, S. 302) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal)
- 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ - 6. Änderung und Ergänzung
in der Gemeinde Udenheim

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“
- 6. Änderung und Ergänzung

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung

Teil E

Zusammenfassende Erklärung

Teil F

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen

(1) Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (Stand: September 2014)

(2) Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer-Liste“

(3) Prüfung und Bewertung der i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und
i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

(4) Prüfung und Bewertung der i.R. der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

1. Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ 4. Änderung und Ergänzung aus 2007 soll zum 6ten Mal geändert und mit dem Grundstück Fl.-Nr. 13 erweitert werden. Die 6. Änderung und Ergänzung des qualifizierten Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren.

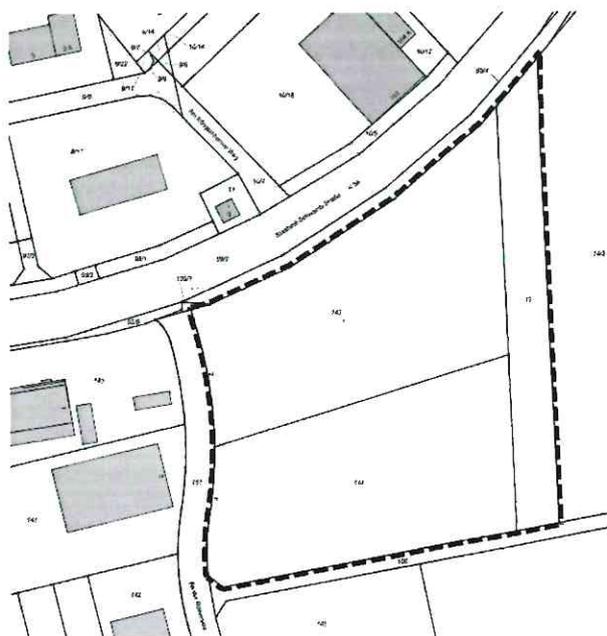
1.1 Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	10.07.2014
Erneuter Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) mit reduziertem Geltungsbereich am	22.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	19.11.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	19.11.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) am	04.12.2014 von 15.00 Uhr bis 16.30 Uhr
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	17.11.2014
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	11.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage am	29.04.2015
Offenlage (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	07.05.2015 bis einschließlich 08.06.2015
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	23.04.2015
Reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum	08.06.2015
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 durch den Gemeinderat am	08.07.2015
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	08.07.2015
Bekanntmachung als Satzung (gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) am	

2. Lage, Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Gemeinde Udenheim und grenzt im Westen und Südwesten an bestehende Gewerbeflächen. Im Norden wird das Plangebiet von der „Staatsrat-Schwamb-Straße“ K36, im Westen von der Straße „An der Römervilla“, im Osten und Südosten von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ 6. Änderung und Ergänzung hat eine Größe von insgesamt ca. 0,96 ha und beinhaltet folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 13, 143 und 144.

Lage und Grenzen können dem Lageplan entnommen werden.



3. Planungsanlass, städtebauliches Erfordernis

Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet – 4. Änderung + Ergänzung“ aus 2007 wurde die Verkehrsanlage hergestellt, Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Im westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes hat sich kleingliedriges Gewerbe angesiedelt.

Ziel und Zweck der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ ist es, das bisherige Gewerbegebiet zu sichern, funktions- und bedarfsgerecht zu entwickeln und insbesondere wieder für nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente zu öffnen.

Dadurch werden Arbeitsplätze gesichert und die Gemeinde erhält an einer gewerblich strategisch wichtigen Stelle deutliche Impulse, die stabilisierend auf die Gemeinde wirken. Kaufkraft wird gebunden und der im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim beschriebenen Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung in Undenheim wird nachgekommen.

Der Bebauungsplan wird nicht vorhabenbezogen geändert. Es handelt sich vielmehr um eine reine Angebotsplanung. Durch den Bebauungsplan wird nach seiner Änderung für die in seinen Geltungsbereich einbezogenen Flächen vornehmlich das Nutzungsspektrum eines Gewerbegebiets gemäß § 8 BauNVO eröffnet, in dem auch Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art im Sinne von Abs. 2 Nr. 1 dieser Bestimmung allgemein zulässig sind, sofern es sich bei deren Kernsortiment nicht um zentrenrelevantes Sortiment handelt, mithin insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment. Dies gilt allerdings in der Tat nur, wenn und soweit Einzelhandelsbetriebe nicht dem Sonderregime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen und deshalb nur in einem Kern- oder einem eigens hierfür festgesetzten Sondergebiet zulässig sind. Eben diese Wirkungsweise korrespondiert mit dem Planungswillen der Gemeinde: sie will einerseits die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment in dem Plangebiet ermöglichen, um eine in qualitativer und quantitativer Hinsicht angemessene Grundversorgung in ihrem Gemeindegebiet langfristig sicherzustellen, dies aber ohne andererseits für solche Einzelhandelsbetrieben eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, die wesentliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entfalten. Ob ein Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO kern- bzw. sondergebietspflichtig ist, soll und muss dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

4. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters.

Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.

5. Anpassung an die Raumordnung / Verhältnis zum Flächennutzungsplan und ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet – 4. Änderung + Ergänzung“ / Planungs- und Standortalternativen

Entsprechend den Regelungen des BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, „die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde [...] vorzubereiten und zu leiten“ (§1 Abs. 1 BauGB). Hierbei gilt es, sowohl die vorbereitende als auch die verbindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen und, speziell für Bebauungspläne, diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

5.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)

Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)² sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Die Flächen entlang der Selz im Osten sind als Bereiche für Erholung und Tourismus und für den Hochwasserschutz erfasst.

5.2 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe

Gemäß den Darstellungen im Regionalen Raumordnungsplan für die Region Rheinhessen-Nahe³ befindet sich der Planungsraum in einem großflächigen geplanten Bereich „Industrie und Gewerbe“, der bis zur Gemeindegrenze im Osten und Süden reicht. Westlich erstreckt sich das Gebiet bis an die Straße „Am Bahngarten“ heran. Die Flächen nördlich der „Staatsrat-Schwab-Straße“ werden als Siedlungsflächen „Wohnen“ erfasst. In etwa 70 m Entfernung erstrecken sich entlang der Selz sowohl Vorranggebiete für den Hochwasser-, Arten- und Biotopschutz als auch Gebiete mit einer Grünzäsur.

5.3 Verhältnis zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim, Teiländerungen Dexheim, Dienheim, Hahnheim, Nierstein, Oppenheim, Selzen und Udenheim

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim, 7. Änderung, Teiländerungen Dexheim, Dienheim, Hahnheim, Nierstein, Oppenheim, Selzen und Udenheim⁴ wird das Plangebiet als bestehende gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.4 Verhältnis zum Bebauungsplan aus 2007

Das Plangebiet ist größtenteils –mit Ausnahme des Grundstücks Fl.-Nr. 13– im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet – 4. Änderung + Ergänzung“ aus 2007 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) gem. § 8 BauNVO festgesetzt und ist bereits erschließungs-, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nicht wesentlich störende Gewerbe- / Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Lager-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig. Unter bestimmten Zulässigkeitsvoraussetzungen sind Ausstellungs- und Verkaufsflächen innerhalb der vorgenannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Nutzungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur in den Obergeschossen allgemein zulässig.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer Liste“ sind - sofern sie nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind - unzulässig.

Generell sind im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts je m² Fläche des Baugrundstücks i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

² siehe hierzu <http://www.regionale-raumordnungsplaene.rlp.de/>

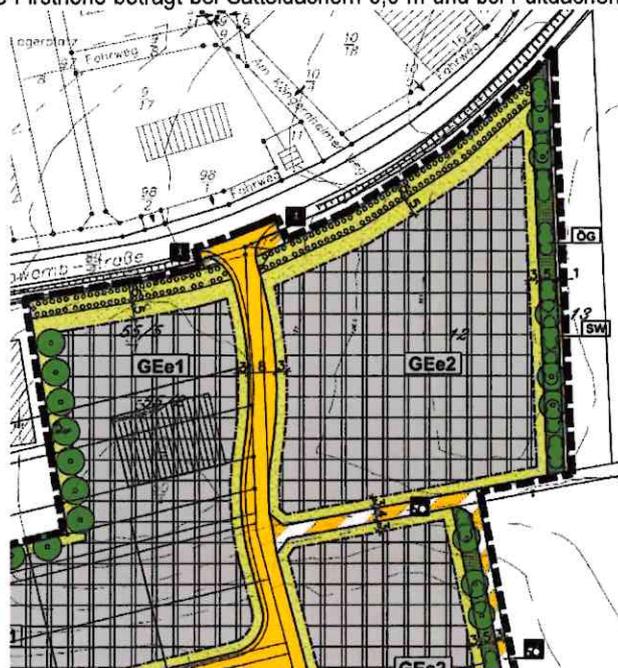
³ ebenda

⁴ die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB vom 09.03.2016 wurde am 23.03.2016 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 angegeben, wobei die GRZ für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtversiegelung von 0,8 überschritten werden darf. Die Geschosflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,0 m; die max. zulässige Firsthöhe beträgt bei Satteldächern 9,0 m und bei Pultdächern 7,0 m.

Entlang der Staatsrat-Schwamb-Straße werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang der östlichen Plangebietsgrenze öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung festgesetzt. Zudem wird zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche (beginnt mit dem Grundstück Fl.-Nr. 13) eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Schutzweg) ausgewiesen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Zusammenhang mit dem 4. Abschnitt des Gewerbegebietes.



Auszug aus dem Planteil zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet - 4. Änderung + Ergänzung“ aus 2007

Die Festsetzungen für Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet, zulässige Nutzungen) werden im Zuge der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes modifiziert, um der im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim beschriebenen Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung in Udenheim nachkommen zu können. Dabei ist das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans für Einzelhandelbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment zu öffnen und als GEE3 zu kennzeichnen.

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird das eingeschränkte Gewerbegebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplans entsprechend der tatsächlichen Nutzung erweitert (Grundstück Fl.-Nr. 13, Gewerbeflächen und private Grünflächen). Die bisherige Gewerbefläche vergrößert sich durch die 6. Änderungs- und Ergänzungsplanung um rd. 1.700 m².

Das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,6 / Geschosflächenzahl 1,0) wird in die 6. Änderungs- und Ergänzungsplanung übernommen. Die max. zulässige Trauf- und Firsthöhe wird bedarfsgerecht erhöht.

Die Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes, wonach im GEE 2-Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts je m² Fläche des Baugrundstücks i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten, wird in die 6. Änderungs- und Ergänzungsplanung für das GEE3-Gebiet übernommen.

Im Norden, Osten und Süden des Plangebietes haben sich entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzhecken gebildet, die als private Grünflächen festgesetzt und mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert werden.

5.5 Planungs- und Standortalternativen

Der bestehende Bebauungsplan wird den heutigen Erfordernissen angepasst. Der Standort des Plangebiets ist bereits lagemäßig festgelegt.

Durch Anpassung und Erweiterung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes wird das bisherige Gewerbegebiet gesichert, funktions- und bedarfsgerecht entwickelt und wieder für nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente geöffnet. Damit wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der Zielsetzung des Zentrenkonzepts der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim (Sicherung der Nahversorgung in Undenheim) Rechnung getragen; gleichzeitig wird eine Inanspruchnahme weiterer Freiflächen vermieden.

5.6 Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, jedoch werden diese dadurch vorbereitet. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren, nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (siehe Teil F) bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Die erforderlichen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Geeignete Flächen für eine reelle Kompensation der Neuversiegelung und des Verlusts einer festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen konnten trotz intensiver Suchen und Gespräche mit der Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde nicht aufzufinden gemacht werden. Aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Verbandsgemeinde Rhein-Selz und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd eine Ersatzzahlung als naturschutzrechtlicher Ausgleich für die genannten Eingriffe festgesetzt.

Für die Kompensation der Neuversiegelung (ca. 2.215 m²) und des Verlustes der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 580 m²) ist eine finanzielle Beteiligung in Höhe von 20.962,50 € an Renaturierungsmaßnahmen der VG Rhein-Selz am Goldbach vorgesehen (s. Teil B, Ziffer 9.4).

6. Städtebauliche Konzeption, Planinhalte

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan wird das eingeschränkte Gewerbegebiet im östlichen Bereich des Bebauungsplans erweitert und als GEe3 gekennzeichnet. Durch die zusätzliche Gewerbegebietsfläche vergrößert sich das eingeschränkte Gewerbegebiet um rd. 1700 m².

Zur Sicherung der Nahversorgung werden im Rahmen der 6. Änderung und Ergänzung lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer Liste“ - sofern sie nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind - für unzulässig erklärt. Im Umkehrschluss sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie mit zentrenrelevantem Sortiment als Neben- oder Randsortiment (weniger als 10% der Verkaufsfläche) im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 zulässig.

Weiterhin werden im Norden, Osten und Süden private Grünflächen mit Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für ca. 0,85 ha (inkl. Ergänzung) wird die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO übernommen. Ziel ist gewerbliche Flächen weiterhin gewerblich zu nutzen und auch für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment zu öffnen.

Das Plangebiet soll nach wie vor nicht erheblich belästigenden gewerblichen Nutzungsstrukturen vorbehalten bleiben. Zulässig sind -wie bisher- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. Nutzungen i.S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter...) sind auch künftig nur in den Obergeschossen allgemein zulässig.

Die in Ziffer 1.1.2 für unzulässig erklärten Nutzungen würden nicht in Übereinstimmung mit den getroffenen Zielen des B-Plans stehen. Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind -wie bisher- unzulässig. Sie würden weitere Verkehrs- und Lärmbelastungen hervorrufen, auch durch den Zu- und Abgangsverkehr. Unzulässig im Plangebiet sind zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke, da diese vorrangig im Ortszentrum der Gemeinde angesiedelt werden sollen. Ebenso unerwünschte Entwicklungen, insbesondere durch Vergnügungstätten einschließlich Spielotheken, Wettbüros und ähnlichen Einrichtungen sollen ausgeschlossen werden. Sie sind auch unvereinbar mit dem Ziel und Zweck des Bebauungsplans.

Um das im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim beschriebene Ziel der Sicherung der Nahversorgung in Udenheim umsetzen zu können, ist der im bisherigen Bebauungsplan getätigte Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten (u.a. Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren) zu modifizieren und eine Kompatibilität der Begrifflichkeiten mit dem Zentrenkonzept herzustellen.

Zur Sicherung der Nahversorgung soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment sowie mit zentrenrelevantem Sortiment als Neben- oder Randsortiment (weniger als 10% der Verkaufsfläche) im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 ermöglicht werden.

Unzulässig sind daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten - sofern sie nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind - gem. Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer Liste“ (siehe Anlage 2 zum Bebauungsplan).

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, überprüfte die Eignung der Gewerbefläche GEe3 für einen Supermarkt unter Berücksichtigung der im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim beschriebenen Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung in Udenheim sowie der siedlungsstrukturellen Situation

und möglicher anderer Flächenpotenziale. Die Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“ (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan) liegt mit Stand September 2014 der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz vor.

Die Ergebnisse der Stellungnahme können wie folgt zusammengefasst werden⁵:

- Der Standort ist aus städtebaulicher, siedlungs- und versorgungsstruktureller, verkehrlicher und handelswirtschaftlicher Sicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bzw. die Verlagerung des Bestandsmarktes in der Gemeinde Udenheim, insbesondere auch wegen seiner fußläufigen Erreichbarkeit für große Teile der Udenheimer und Köngernheimer Bevölkerung, geeignet. Alternativflächen konnten im Gemeindegebiet von Udenheim im Rahmen einer Standortbegehung im September 2014 nicht festgestellt werden. Der Standort ist zudem deswegen geeignet, weil er die bestehenden Standortstrukturen im Wesentlichen erhält. Das Bestandsobjekt des Betreibers befindet sich nur 100 m entfernt vom Planstandort.

- Aufgrund des eingeschränkten Potenzials (Bevölkerung und Kaufkraft) käme, auch für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt, die Ortsgemeinde Köngernheim nicht als Standort in Frage.

Zahlenseitige Unterlegung der zu geringen Potenzialbasis in Köngernheim:⁶

Bei 1.350 Einwohnern in Köngernheim und einem lokalen Kaufkraftniveau von 107,5 (Quelle: MB Research 2014) stehen in Köngernheim für Nahrungs- und Genussmittel rd. 2,7 Mio. € zur Verfügung. Allein dieser Betrag wäre für einen Supermarkt (oder auch Discounter) bei Weitem nicht ausreichend.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass ohnehin nicht das gesamte Kaufkraftpotenzial von 2,7 Mio. € von einem Betreiber zu 100 % abgeschöpft werden könnte, da die einzelnen Betriebstypen nur einen eingeschränkten Marktanteil generieren könnten.

Lt. EHI (handel aktuell 2014) erreichen z. B. Supermärkte einen Marktanteil von rd. 28 %, Discounter von rd. 45 % und kleine SB-Geschäfte von rd. 3 %. Übertragen auf das Kaufkraftpotenzial in Köngernheim bestünde rechnerisch für einen Supermarkt ein Umsatzpotenzial rd. 0,8 Mio. €, für einen Discounter von rd. 1,2 Mio. € und für ein kleines SB-Geschäft von weniger als 0,1 Mio. €. Selbst wenn also berücksichtigt wird, dass auch noch geringe Nonfood-Anteile hinzu zu rechnen sind, besteht keine ausreichende wirtschaftliche Basis für den Betrieb einer der genannten Betriebstypen.

- Das Sortiment des geplanten Supermarktes ist kompatibel mit dem in der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim als nahversorgungsrelevant ausgewiesenen Sortimenten. Mögliche Randsortimente spielen bei dem geplanten Supermarkt nur eine deutlich nachgeordnete Rolle.

Zudem kann der Standort auch eine Versorgungsfunktion für den benachbarten Ort Köngernheim übernehmen, da eine unmittelbare siedlungsstrukturelle Verbindung besteht. Der Standort liegt zentral mit Blick auf das gesamte Siedlungsgefüge von Udenheim und Köngernheim.

Da im Ortskern von Udenheim – aber auch in Köngernheim – keine adäquaten Standorte zur Aufnahme eines Supermarktes zur Verfügung stehen – hier ist eine kleinparzellierte teils historische Bebauung festzustellen – kann der Standort als typischer Nahversorger für die Ortsgemeinden Udenheim und Köngernheim charakterisiert werden. Die Nahversorgungsfunktion bezieht sich dabei aufgrund der speziellen Siedlungsstruktur, die durch ein durchgängiges Siedlungsband zwischen Udenheim und der östlich angrenzenden Ortsgemeinde Köngernheim geprägt ist, nicht nur

⁵ Vgl. hierzu Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, Seite 8 f.

⁶ Auszug aus der Prüfung und Bewertung der i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (s. Anlage 3)

auf die Standortgemeinde, sondern auch auf Köngernheim. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass Köngernheim mit rd. 1.350 Einwohnern nicht über eine ausreichende Potenzialbasis, auch nicht für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt, verfügt. In Udenheim leben hingegen rd. 2.800 Einwohner. Faktisch übernimmt aber – wie bereits beschrieben – der Standort aufgrund seiner günstigen Lage eine Nahversorgungsfunktion für beide Ortsgemeinden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhen

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 im Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung entspricht dem bisher festgesetzten Maß und wird so beibehalten. Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 (bisher 0,8) überschritten werden. Vor allem aufgrund der nunmehr zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend erforderlicher Stellplatzanzahl würde es ansonsten zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung kommen.

Im Gewerbegebiet des Bebauungsplangebiets bleibt die zulässige Geschoßflächenzahl bei 1,0 und liegt mit 1,4 Punkten unterhalb der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.3 Gebäudehöhen, Höhen sonstiger baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Erschließungsstraße „An der Römervilla“ wurde in Verlauf und Höhenlage aufgenommen. Die im Plan eingetragene Höhenlage des Straßenrandes bildet den unteren Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Höhenfestlegung der an sie angrenzenden Gebäude im Bereich GEe3.

Die Traufhöhe darf max. 6,0 m, die Firsthöhe bei Pultdach max. 9,0 m und die Firsthöhe bei Satteldach max. 10,0 m betragen. Durch die moderate Anhebung der Maximalwerte der Trauf- und Firsthöhe wird der Öffnung des eingeschränkten Gewerbegebietes für Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Nahversorgung in Udenheim Rechnung getragen.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind und berücksichtigt die Gebäudekubatur gängiger Einzelhandelsbetriebe. Mit der getroffenen Festsetzung werden Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO zulässigen Garagen, ausgeschlossen.

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Ausnahmen hiervon bilden untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser, zur Ableitung von Abwasser sowie für fernmeldetechnische Nebenanlagen dienen. Des Weiteren sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und Garagen (sofern die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind) sowie deren Zufahrten (s. Teil B, Ziffer 6 und 7).

6.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Im Plan eingetragen sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung und -sicherung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe3. In den Textfestsetzungen (Teil B, Ziffer 5) werden zur Steuerung der Höhenentwicklung Vorgaben zum max. Steigungsverhältnis

und Höhe getroffen. Die Anlagen für die Geländemodellierungen dürfen max. 1,50 m über / unter dem ursprünglichen Gelände liegen.

Diese Festsetzung dient in erster Linie der landschaftsverträglichen Einbindung der baulichen Anlagen einschließlich Außengelände in die Topografie.

6.6 Erschließung, Infrastruktur

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe3 wird bereits mit der Straße „An der Römervilla“ ausreichend erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind im Bereich der vorgenannten Erschließungsstraße vorhanden. Die Schmutzwasserleitung DN 250 läuft im Freispiegel zur Mischwasserkanalisation im Verlauf der K36 Staatsrat-Schwamb-Straße. Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 143 und 144 liegt bereits je ein Hausanschluss (Schmutzwasser).

Die Regenwasserleitung DN 700 verläuft südlich des Plangebietes in östlicher Richtung zur zentralen externen Retentions- und Versickerungsfläche.

6.7 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, Stellplätze und Garagen (sofern die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind) und Zufahrten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aufgrund des Größenverhältnisses geplantes Baufenster : Gewerbefläche GEe3 angemessen. Die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen -wie bisher- nicht unmittelbar von den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus anfahrbar sein und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Das Verbot der vom Straßenraum aus befahrbaren Stellplätze soll der störungsfreien Verkehrsabwicklung der Erschließungsstraße (An der Römervilla) beitragen. Die Festsetzung, dass Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird übernommen; ebenso der Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,00 m.

6.8 Private Grünflächen

Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan werden die öffentlichen Grünflächen und der Schutzweg entlang der bisherigen östlichen Plangebietsgrenze größtenteils als eingeschränktes Gewerbegebiet GEe3 ausgewiesen. Im Gegenzug werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Ergänzungsbereich als private Grünflächen ausgewiesen und für den Bestandschutz mit der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB überlagert.

Die Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze entsprechend dem Grünbestand angepasst und entlang der südlichen Plangebietsgrenze zusätzlich ausgewiesen.

Diese Festsetzungen dienen dem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, der Erhaltung von bestehendem Grünbestand sowie der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

6.9 Entwässerungskonzept

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll am Ort des Anfalls im Gewerbegebiet durch ein Entwässerungssystem gesammelt werden, versickern und verdunsten.

Das Entwässerungskonzept sieht -wie bisher- eine Kombination aus Rückhaltungs-, Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen des unverschmutzten Niederschlagswassers vor. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von den Gewerbegebietsflächen (Dachflächen und Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten) wird in Versickerungsmulden im Bereich der nicht überbauten Gewerbegebietsflächen eingeleitet und großflächig über die belebte Bodenzone vor Ort versickert. Die Versickerungsmulden werden höhenmäßig so angelegt, dass überschüssiges Niederschlagswasser per Notüberlauf im südöstlichen Plangebietsbereich zur Regenwasserkanalisation entlang der südlichen Plangebietsgrenze abgeleitet werden kann.

Das Entwässerungskonzept ist mit dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen abzustimmen und dem Bauantrag beizulegen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Mainz-Bingen bzw. ab 300 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche bei der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz als obere Wasserbehörde vom Projektierer zu beantragen.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ca. 1.100 m² des Plangebietes werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen und Maßnahmen dienen

- der gestalterischen Gliederung und der Durchgrünung des Gewerbegebietes,
- der landschaftsgestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft und
- dem Schutz vorhandener Grünstrukturen.

Um eine Durchgrünung und gestalterische Gliederung des Gewerbegebietes sicherzustellen, ist je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Ergänzt wird diese Festsetzung durch Pflanzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Anlage von zusammenhängenden, befestigten Parkflächen. Darüber hinaus sind alle real nicht überbauten Grundstücksflächen im Gebiet nach Fertigstellung der baulichen Maßnahmen als Grünflächen anzulegen, soweit sie nachweislich nicht für andere Nutzungen erforderlich sind. Mindestens 60 % der Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und als Rasen oder Bodendeckerflächen zu entwickeln. Die übrigen 40 % der Grünflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gem. Gehölzliste zu bepflanzen.

Für die Kompensation der Neuversiegelung (ca. 2.215 m²) und des Verlustes der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (ca. 580 m²) ist eine finanzielle Beteiligung an Renaturierungsmaßnahmen der VG Rhein-Selz am Goldbach vorgesehen.

Die Renaturierungsmaßnahmen erfolgen auf einem Teilabschnitt der Parzelle 28/1 in der Gemarkung Undenheim (siehe Abb. 3 und 4). Die geplanten landespflegerischen Maßnahmen beinhalten u. a.:

- Initialpflanzung von Gräsern und Stauden
- Setzen von Weidensteckhölzern
- Pflanzung von Erlenheistern
- Initialpflanzung von Röhricht
- Pflanzung von standortgerechten Sträuchern
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Vernässung von Sohlbereichen
- Extensive Pflege

Der Unteren Naturschutzbehörde ist eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB mit dem Maßnahmenträger als Nachweis vorzulegen.

6.11 Immissionsschutz - Bauliche und sonstige technische Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden

Generell sind im GEe3-Gebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts je m² Fläche des Baugrundstücks i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten. Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) der Gewerbeflächen (GE) wurden per Lärmgutachten i. R. des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens ermittelt und in die vorliegende 6. Änderung und Ergänzung übernommen.

Bewohner betriebsbezogener Wohnungen müssen grundsätzlich die üblichen in einem Gewerbegebiet auftretenden Störungen hinnehmen. Die Nutzer haben geeignete Maßnahmen für zumutbares Wohnen zu ergreifen. Auch die Nutzer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Aufenthaltsräumen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Teil B, Ziffer 12 zu entnehmen und wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Weitere evtl. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sind nach Bekanntwerden der geplanten Nutzung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der baurechtlichen Stellungnahme der Fachbehörde (Gewerbeaufsicht) beurteilt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Dächern, Dachform / -neigung, Fassaden, Einfriedungen, Geländestützmaßnahmen, Antennen, Satellitenempfänger und Werbeanlagen werden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen und dienen -wie bisher- dem Einfügen der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

6.13 Empfehlungen und Hinweise

In den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt“ 6. Änderung und Ergänzung wurden mit Teil C Empfehlungen und Hinweise aufgenommen. Diese tragen Sachverhalten Rechnung, die bei der Planung zu beachten sind. Sie beruhen auch auf Anregungen aus den Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Nutzungsfestlegungen des vorhandenen Bebauungsplans werden insbesondere zur Sicherung der Nahversorgung in Udenheim dahingehend modifiziert, damit künftig im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe3 auch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden können.

Es sind gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Zu diesem Ergebnis kommt auch der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (s. Teil F).

Das bestehende Straßensystem wird beibehalten. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Beibehaltung der bisherigen Nutzungen nicht zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Belange, z. B. Lärm-, Luft- und

Lichtimmissionen, werden nach Bekanntwerden der geplanten Nutzung in der baurechtlichen Stellungnahme der Fachbehörde (Gewerbeaufsicht), beurteilt.

8. Planverwirklichung

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind zwecks GRZ- und GFZ-Ermittlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vereinigen und zu verschmelzen.

9. Flächenermittlung

Geltungsbereich	ca. 9.598 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe3	ca. 8.517 m ²
Private Grünflächen	ca. 1.081 m ²

10. Abwägungsmaterial

Als Abwägungsmaterial wurden herangezogen bzw. erstellt und ausgewertet

- das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) aus 2008
- der Regionale Raumordnungsplan Region Rheinhessen-Nahe aus 2004
- die derzeit rechtskräftige 7. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim
- der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ – 4. Änderung und Ergänzung aus 2007 einschließlich Begründung
- Landschaftsplan zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ – 4. Änderung und Ergänzung aus 2007
- Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ – 3. Änderung aus 2003
- Ausführliche Gespräche mit Vertretern der Kreisverwaltung Mainz-Bingen (Abt. 21 Bauen und Umwelt) und der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz (Fachbereich Bauliche Infrastruktur)
- Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Undenheim „An der Römervilla 4“, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (Stand September 2014)
- Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Nieder-Olm/Bodenheim und Nierstein-Oppenheim, Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH, Juli 2009 (Teilüberarbeitung August 2010)
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof – 3. BA (Hinter Minimal) – 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ – 6. Änderung und Ergänzung (Stand September 2014, geändert April 2015)
- Bestandsaufnahme und Analyse
- Prüfung und Bewertung der i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG, Ramstein-Miesenbach (Stand: März 2015); s. Anlage 3

zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplanentwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingearbeitet.

- Prüfung und Bewertung der i.R. der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB und i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen, Planungsgemeinschaft MWW-Ingenieure UG, Ramstein-Miesenbach (Stand: Juni 2015); s. Anlage 4 zum Bebauungsplan. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan (Satzungsexemplar) eingearbeitet.

11. Abwägungsbedeutsame Belange

- Die Möglichkeit zur Umsetzung der im Zentrenkonzept der Verbandsgemeinde Nierstein-Oppenheim beschriebenen Zielsetzung der Sicherung der Nahversorgung in Udenheim werden genutzt. Gewerbliche Bauflächen werden für eine entsprechende Nutzung optimiert.
- Vermeidung weiterer großflächiger Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann breitflächig über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und gesunde Wohnverhältnisse in einem Gewerbegebiet werden oder sind gewahrt durch
 - Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen,
 - Festlegungen der max. Trauf- und Firsthöhen,
 - Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP),
 - Festsetzungen zu baulichen und sonstigen technischen Schallschutzvorkehrungen und
 - Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten
- Sehr gute Erreichbarkeit des Gewerbegebietes für Kunden und Beschäftigte durch vorhandenes Straßen- und Fußwegenetz

12. Abwägungsvorgang und -ergebnis

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde 1 Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde 1 Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der regulären Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 17 Stellungnahmen ein. Davon wurden 5 in die Abwägung eingestellt.

Der Gemeinderat Udenheim hat in seiner Sitzung am 08.07.2015 die während der Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bewertet und im Rahmen der Abwägung hierzu entsprechende Beschlüsse gefasst. Dabei wurde den Beschlussvorschlägen gefolgt.

Details können der Prüfung und Bewertung der i.R. der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB und i.R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entnommen werden (s. Anlage 3 und 4 zum Bebauungsplan).

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal)
- 2. Abschnitt Gewerbegebiet“ - 6. Änderung und Ergänzung
in der Gemeinde Udenheim**

Teil A

Planteil A

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hinterm Bahnhof - 3. BA (Hinter Minimal) - 2. Abschnitt Gewerbegebiet“
- 6. Änderung und Ergänzung

Teil B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Teil C

Empfehlungen und Hinweise

Teil D

Begründung

Teil E

Zusammenfassende Erklärung

Teil F

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlagen

(1) Stellungnahme zur Standorteignung und Sortimentseinordnung Udenheim „An der Römervilla 4“,
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (Stand: September 2014)

(2) Sortimentsliste „Nierstein-Oppenheimer-Liste“

(3) Prüfung und Bewertung der i.R. der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB und
i. R. der Planabstimmung benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

(4) Prüfung und Bewertung der i.R. der regulären Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

Teil D Zusammenfassende Erklärung

1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. Zusammenfassende Erklärung

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes: er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der durch den Bebauungsplan geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG behandelt.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist folgender Eingriff einzustufen:

- zusätzliche Neuversiegelung unter Berücksichtigung der aktuellen Bodenverhältnisse von insgesamt ca. 2.215 m²

Auf die Neuversiegelung von Boden und den damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen (wie die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser) reagiert der Bebauungsplan mit einer reduzierten Grundflächenzahl (0,2 Punkte unterhalb der Obergrenze gem. § 17 BauNVO).

Den Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch erhöhten Oberflächenabfluss wird durch ein entsprechendes Entwässerungskonzept entgegengewirkt.

Durch die Festlegung von Rodungszeiten wird ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG vermieden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplanten Siedlungserweiterungen zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Eine detaillierte Aufstellung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt entsprechend der Eingriffsregelung in dem Fachbeitrag Naturschutz, welcher die Auswirkungen und erforderlichen Maßnahmen bilanzierend gegenüberstellt.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als landespflegerische Festsetzungen übernommen.

Bebauungsplan

**Gewerbegebiet
"Hinterm Bahnhof – 3.BA
(Hinter Minimal)", 2. Ab-
schnitt Gewerbegebiet
6. Änderung und Ergänzung
Udenheim**

Maßnahmenträger:
Gemeinde Udenheim
Verbandsgemeinde Rhein-Selz
Sant' Ambrogio-Ring 33
55276 Oppenheim

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz

Stand: September 2014
geändert: April 2015

Aufgestellt:

LF ▽ PLAN

Im Heidefeld 3
67688 Rodenbach
Tel: 06374 / 9299019
mail: buero@lf-plan.de
www.lf-plan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	1
1.1 Allgemeines.....	1
1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes.....	1
1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	2
2. BESCHREIBUNG DES PROJEKTES.....	3
2.1 Angaben über den Standort	3
2.2 Art und Umfang des Vorhabens	4
2.3 Bedarf an Grund und Boden.....	4
3. ZIELE IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN.....	4
3.1 Anpassung an die Raumordnung	4
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP IV).....	5
3.1.2. Regionaler Raumordnungsplan	5
3.2 Ziele in den Fachplänen	5
3.2.1. Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhein-Selz.....	5
3.2.2. Planung vernetzter Biotopsysteme	5
3.3 Schutzwürdige Biotop.....	6
3.4 Schutzgebiete	6
3.5 Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung.....	6
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES	8
4.1 Boden/Geologie	8
4.2 Wasser.....	8
4.3 Klima und Luft	9
4.4 Flora und Fauna.....	9
4.4.1. Heutige potenzielle natürliche Vegetation.....	9
4.4.2. Biotoptypen und Vegetation.....	9
4.4.3. Fauna.....	10
4.5 Landschaftsbild und Erholung	11
4.6 Kultur- und sonstige Sachgüter	11
4.7 Mensch	11
5. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG BESTEHENDER WECHSELWIRKUNGEN.....	11
6. ENTWICKLUNGSPROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	12
7. PLANUNGSVARIANTEN	12
8. PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (KONFLIKTANALYSE).....	12

8.1	Auswirkung auf das Schutzgut Boden	12
8.2	Auswirkung auf das Schutzgut Wasser	13
8.3	Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft.....	13
8.4	Auswirkung auf das Schutzgut Flora und Fauna	13
8.4.1.	Prüfung zum Artenschutz	14
8.5	Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.....	16
8.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
8.7	Auswirkungen auf Schutzgebiete	16
8.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	16
8.9	Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen.....	17
9.	BESCHREIBUNG DER LANDESPFLEGERISCHEN MASSNAHMEN.....	17
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	17
9.2	Schutzmaßnahmen	17
9.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	18
9.4	Vergleichende Gegenüberstellung von Eingriffen und Landespflegerischen Maßnahmen.....	20
9.5	Tab. 4 Vergleichende Gegenüberstellung	21
10.	VORSCHLÄGE ZU UMWELTRELEVANTEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....	27
11.	TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN UND MONITORING	30
12.	ZUSAMMENFASSUNG	30
13.	LITERATURVERZEICHNIS	31
14.	GEHÖLZLISTE	32

ANHANG – PLANUNTERLAGEN:

BKM 1 Bestands-/ Konflikt- und Maßnahmenplan, M 1 : 1000 / 1 : 750