

## ORTSGEMEINDE GAU - BICKELHEIM



## BEBAUUNGSPLAN „AUF DER WÖLLSTEINER HÖHE II, 1.ÄNDERUNG“

-BEGRÜNDUNG-  
-UMWELTBERICHT GEM. § 2A BAUGB-

*Projekt 613/ Stand: August 2019*

## **- BEGRÜNDUNG -**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIELSETZUNG UND ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEIN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.....	4
2.2	Topographie.....	6
2.3	Entwicklung aus übergeordneten Planungen .....	6
2.4	Flächennutzungen in Plangebiet und Umgebung.....	7
2.5	Rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung.....	7
<b>3</b>	<b>VORGESEHENE PLANÄNDERUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Rahmenbedingungen .....	9
3.2	Planungsalternativen .....	9
3.3	Erschließung/ Verkehr.....	9
3.4	Geplante Bebauung.....	9
3.5	Immissionen und Emissionen .....	9
3.5.1	Verkehrslärm .....	9
3.5.2	Sonstige Emissionen .....	10
3.6	Ver- und Entsorgung .....	10
3.6.1	Abwasserbeseitigung.....	10
3.6.2	Oberflächenentwässerung .....	10
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNG .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.2.1	Grundflächenzahl, Baumassenzahl.....	11
4.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	11
4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4	Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	12
<b>5</b>	<b>GESTALTERISCHE REGELUNGEN .....</b>	<b>12</b>

**6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN ..... 12**

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ im Ortsgefüge (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de) ..... 4

Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes ..... 5

Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wöllstein ..... 6

Abbildung 4: bislang rechtskräftiger Bebauungsplan "Auf der Wöllsteiner Höhe II" ..... 8

Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ ..... 8

## 1 ZIELSETZUNG UND ERFORDERNIS DER 1. ÄNDERUNG

Um einem örtlichen Fleischwarenunternehmen (Firma Sutter GmbH) eine zusätzliche Werksverweiterung südlich der Bundesstraße B 420 in Gau-Bickelheim zu ermöglichen, wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes fand in enger Kooperation mit dem Unternehmen statt, um die betrieblichen Belange einerseits, aber auch die städtebaulichen und ökologischen Planungsbelange andererseits verträglich in die Bebauungsplanung zu integrieren.

Zwischenzeitlich ergab sich für das Unternehmen der Bedarf, ein zusätzliches Kühlhaus sowie weitere kleinere Technikgebäude und Wassertanks auf dem Baugrundstück zu errichten. Diese müssen aus betriebsorganisatorischen Gründen westlich des geplanten Produktionsgebäudes errichtet werden.

Diese baulichen Anlagen sind innerhalb der bisher vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten nicht realisierbar. Um den betrieblichen Erfordernissen zu entsprechen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ erforderlich.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim hat daher zur Schaffung der betriebsnotwendigen Anlagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ beschlossen. Durch die Änderung soll der Betrieb an seinem Standort gesichert werden, und den Belangen der örtlichen Wirtschaft somit entsprochen werden.

## 2 ALLGEMEIN

### 2.1 Lage des Plangebietes, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

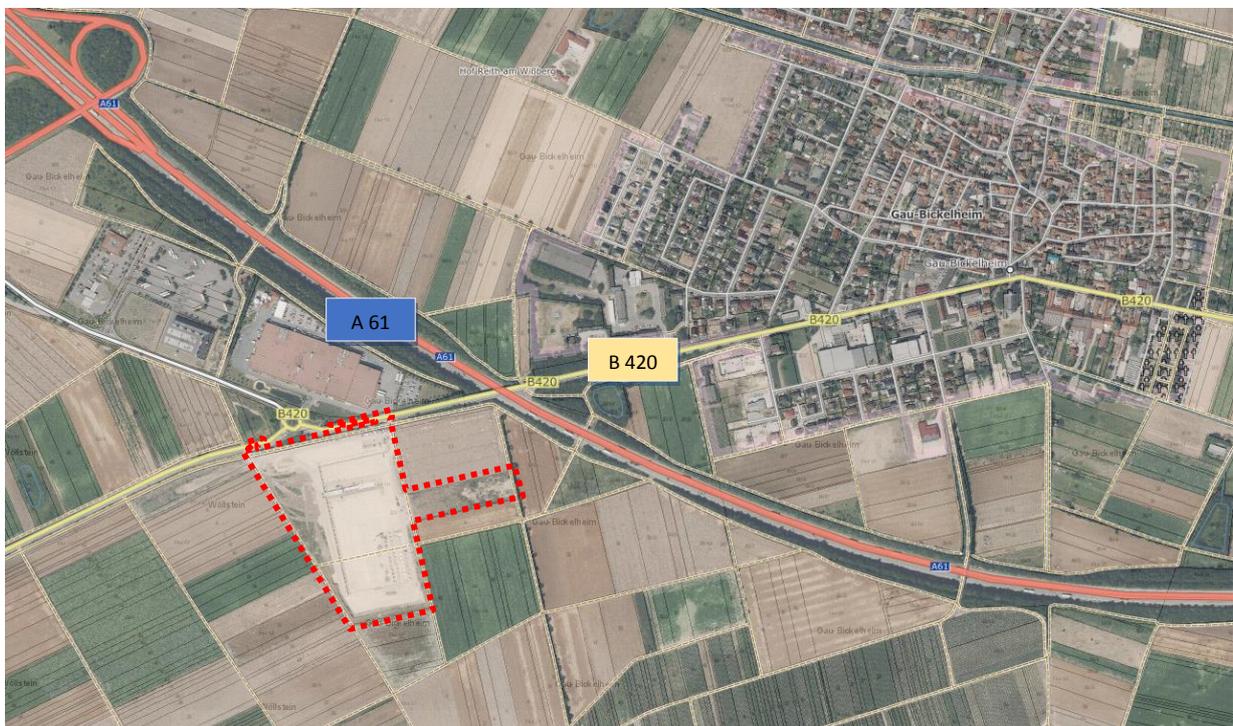
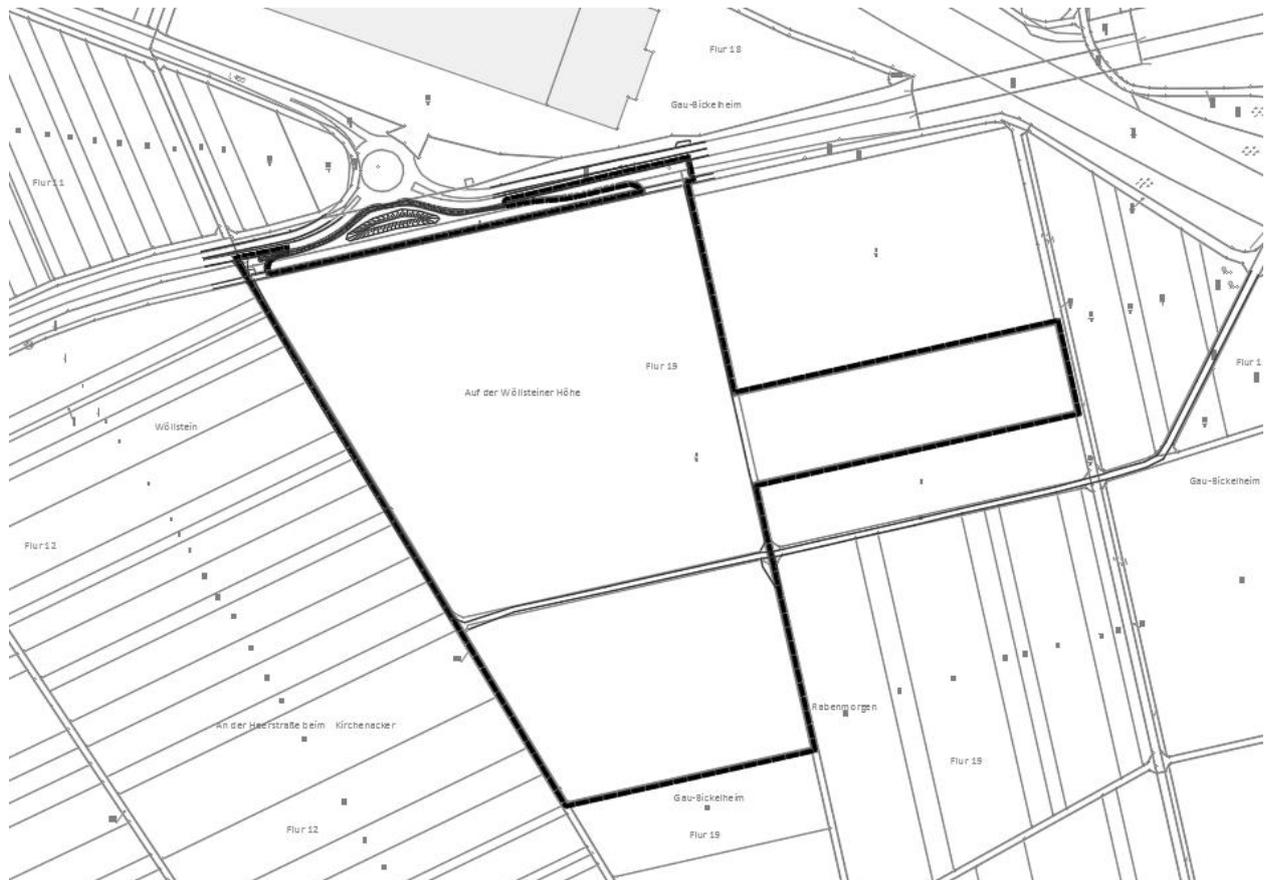


Abbildung 1: Lage des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ im Ortsgefüge (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

Das Plangebiet der Bauungsplanänderung liegt auf einer kleinen Anhöhe, außerhalb der bebauten Ortslage im Südwesten der Gemarkung der Gemeinde Gau-Bickelheim. Die Ortslage ist durch die hier in Troglage verlaufende BAB A 61 getrennt. Das Plangebiet wird über die nördlich verlaufende Bundesstraße B 420 und eine Brücke über die Autobahn mit der Ortslage verbunden. Es wird in nördlicher, östlicher und westlicher Richtung durch Wirtschaftswege begrenzt. Nördlich der Bundesstraße schließt das bereits bestehende Betriebsgelände der Firma Sutter GmbH an.



**Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich ist im vorliegenden Plan gekennzeichnet und umfasst die Grundstücke in Gau-Bickelheim Flur 19 Parzellen 2/2, sowie Teile der Bundesstraße (Parzelle 50/44), der Parzelle 1/6 (Weg) und der Parzelle 52/3 (Weg).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,10 ha. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bauungsplanänderung ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

## 2.2 Topographie

Das Plangebiet stellt sich als leicht bis mäßig geneigter Bereich dar, der nach Norden und Süden leicht ansteigt. Das Gebiet liegt in einer Höhenlage zwischen 146 – 149 m ü. NN. Sein tiefster Punkt liegt mit etwa 146 m ü. NN in der Mitte der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die höchsten Punkte werden mit ca. 149 m ü. NN an der südlichen und der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes erreicht.

## 2.3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

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

Das Plangebiet „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhausen-Nahe<sup>1</sup>, welche der Gemeinde Gau-Bickelheim die besondere Funktion Wohnen zuweist. Die vorgesehenen Planänderungen beziehen sich auf die bislang im Bebauungsplan festgesetzten Bauflächen. Eine Änderung der Fläche des Gewerbegebietes ist durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Somit wird die Bebauungsplanänderung ordnungsgemäß aus den übergeordneten Planungen entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Wöllstein

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhausen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe 2015

## **2.4 Flächennutzungen in Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet wird bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ als Gewerbegebiet bebaut. Entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befinden sich unbefestigte Wirtschaftswege. Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch intensive landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert, die als strukturarme Ackerlandschaft, ohne wesentlichen Erholungs- und Erlebniswert beschrieben werden kann. Nördlich des Plangebiets befindet sich das bestehende Werksgelände des fleischverarbeitenden Betriebes Sutter GmbH. Weiter nordwestlich anschließend befindet sich eine Tank- und Rasthofanlage mit zugehöriger Parkplatz-Anlage sowie Einzelhandel. Südöstlich, weit abgesetzt, befindet sich das Gewerbegebiet der angrenzenden Gemeinde Wöllstein mit einem visuell dominierenden Logistikzentrum der Firma Lidl und einer Justizvollzugsanstalt.

## **2.5 Rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend, schließt der Bebauungsplan „Geh und Radweg entlang der Bundesstraße B 420“ an. In diesem Bebauungsplan wird die Errichtung eines straßenbegleitenden kombinierten Fuß- und Radweges, einschließlich begleitender Grünstrukturen festgesetzt. Die Maßnahmen einschließlich der Anpflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Bundesstraße B 420 wurden bereits umgesetzt.

Bei der Überplanung des Gebietes sind die von Hochbauten freizuhaltenen Flächen zu berücksichtigen. Rechtlich relevant ist der § 9 Bundesfernstraßengesetz. Dieser fordert eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Nördlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe – 1. Änderung“, der das bisherige Werksgelände der Firma Sutter planungsrechtlich regelt; nordwestlich befindet sich das Bebauungsplangebiet „Tank- und Rasthof“. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind bislang in keinen Bebauungsplänen erfasst.

### 3 VORGESEHENE PLANÄNDERUNGEN

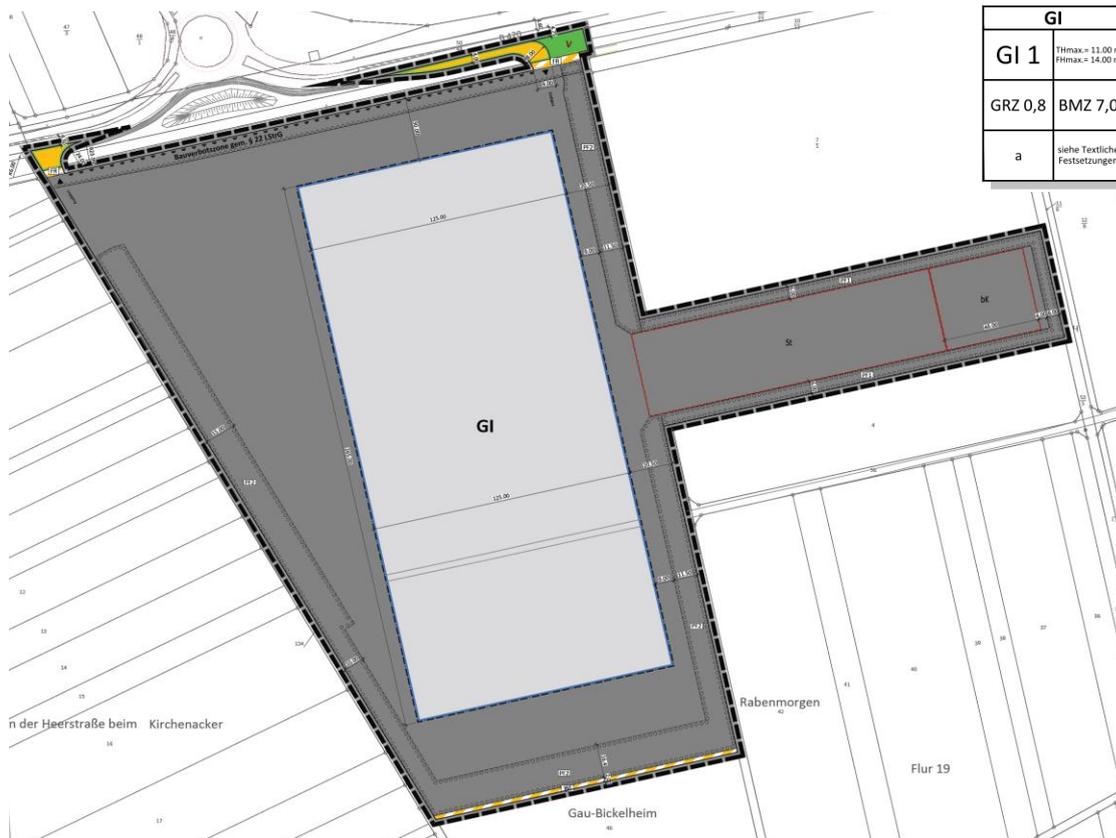


Abbildung 4: bislang rechtskräftiger Bebauungsplan "Auf der Wöllsteiner Höhe II"

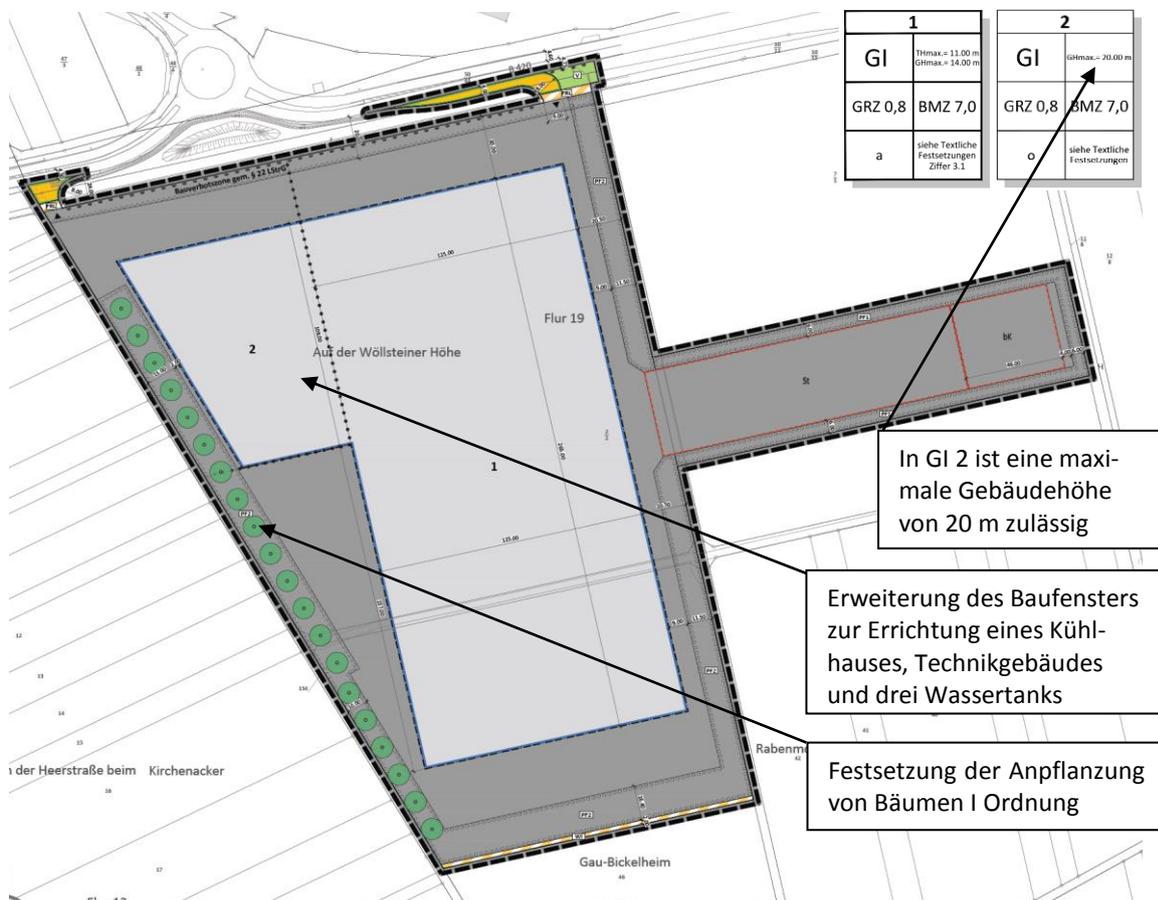


Abbildung 5: Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“

### **3.1 Rahmenbedingungen**

Anlass für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ ist die betriebliche Notwendigkeit weitere bauliche Anlagen westlich des Produktionsgebäudes zu ermöglichen. Das zusätzlich zu dem geplanten Produktionsgebäude zu errichtende Kühlhaus sowie ein Technikgebäude und drei Wassertanks sind innerhalb des bestehenden Baurechts auf dieser Fläche nicht realisierbar. Um die betriebsnotwendigen Anlagen zu ermöglichen, sieht die Änderung des Bebauungsplanes geringfügige Erweiterungen der gewerblichen Baufläche vor.

### **3.2 Planungsalternativen**

Auf eine weiterführende Prüfung von alternativen Standorten wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine kleinräumige Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, welcher sich bereits in der Umsetzung befindet.

### **3.3 Erschließung/ Verkehr**

Die Anbindung des Betriebes ist bereits planungsrechtlich gesichert und auch hergestellt. Die Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf Festsetzungen innerhalb des Baugrundstücks.

Die Anschlüsse an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme bleiben unverändert bestehen.

Insofern sind keine relevanten Erschließungsbelange von der Planänderung betroffen.

### **3.4 Geplante Bebauung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Ergänzung der betriebsnotwendigen baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück des fleischverarbeitenden Betriebes.

Dazu ist westlich der derzeitigen Werkhalle der Fa. Sutter, welche eine Gebäudelänge von über 240 m, eine maximale Gebäudehöhe von ca. 14 m und eine Traufhöhe von maximal ca. 11 m aufweisen darf, ein bis zu 20 m hohes Kühlhaus vorgesehen. Südlich von diesem sollen die betriebsnotwendigen Wassertanks und ein Technikgebäude errichtet werden.

Um die Ergänzung der betriebsnotwendigen baulichen Anlagen der Firma Sutter planungsrechtlich zu sichern, ist die Vergrößerung der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche (Baufensters) notwendig.

### **3.5 Immissionen und Emissionen**

#### **3.5.1 Verkehrslärm**

Als bestehende potentielle Emittenten sind besonders die nördlich an das Plangebiet angrenzende B-420 und B-50 sowie die östlich verlaufende A61 zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Störempfindlichkeit eines Industriegebietes und der gegebenen Abstandsflächen ist hierbei nicht mit planungsrelevanten Konflikten zu rechnen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorgenannten Straßen optimal. Die An- und Auslieferung ist über den Autobahnanschluss Gau-Bickelheim der A61 ohne zusätzlich zu belastende Ortsdurchfahrten erreichbar.

Durch die große Entfernung des Industriegebietes zu schutzwürdigen Wohnnutzungen sind keine relevanten Verkehrsimmissionen zu erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ bedingt keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens, da die ergänzenden betriebsnotwendigen baulichen Anlagen die bereits im Bau befindliche Produktionshalle lediglich ergänzen.

### **3.5.2 Sonstige Emissionen**

Mit dem Betrieb des Werkes sind neben den Verkehrsemissionen nach derzeitigem Kenntnisstand keine relevanten Emissionen bekannt. Dies betrifft nach Auskunft des späteren Betreibers sowohl Luftschadstoffe wie auch Geruchsemissionen.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Immissionssituation planungsrechtlich nicht verändert. Mit dem Betrieb des geplanten Kühlhauses sind möglicherweise Lärmimmissionen durch Kühlaggregate, etc. verbunden. Der Nachweis der Verträglichkeit mit den umliegenden Nutzungen ist jedoch konkret im Genehmigungsverfahren zu führen

## **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das Baugebiet wird dabei hoch- und niederspannungsseitig, mittels Frei- oder Erdkabelleitungen, mit elektrischer Energie versorgt. Auch die geplante Änderung kann durch die vorhandenen Netze ausreichend ver- bzw. entsorgt werden.

### **3.6.1 Abwasserbeseitigung**

Das anfallende Abwasser wird analog zum Werk I in einer betriebseigenen Kläranlage vorbehandelt und anschließend ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Es handelt sich hierbei um eine biologische Kläranlage, die das Abwasser auf den gesetzlich vorgeschriebenen BSB<sub>5</sub> – Gehalt von unter 5 mg bringt. Die so vorgereinigten Abwässer werden anschließend an die Kläranlage Gau-Bickelheim weitergeleitet.

Die Änderung des Bebauungsplans entfaltet keine Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung.

### **3.6.2 Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der relativ großen versiegelten Flächen können größere Mengen an Oberflächenwasser anfallen. Um die oberirdischen Abflussspitzen im Kanalnetz so gering wie möglich zu halten, soll das anfallende Niederschlagswasser in naturnah gestaltete Regenrückhaltegräben westlich, außerhalb des Plangebietes geleitet werden. Von dort wird das Wasser leitungsgebunden in den Seegräben eingeleitet und zur Appelbach geführt. Die Bebauungsplanänderung bewirkt keine Auswirkungen auf die Oberflächenentwässerung.

## **4 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNG**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gegenüber der ursprünglichen Fassung wird durch die vorliegende Planänderung die Art der baulichen Nutzung als „Industriegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO nicht verändert.

Die in Industriegebieten allgemein zulässige Nutzung „Tankstellen“ wird ebenso, wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nach Angaben der SGD, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz als immissionsrechtliche Fachbehörde stellt das geplante neue Werk der Fa. Fleischwaren Sutter GmbH eine genehmigungsbedürftige Anlage nach Nr. 7.34 Spalte 1 der Vierten Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz dar und muss in einem förmlichen Verfahren genehmigt werden. Darüber hinaus fällt die Anlage unter den Geltungsbereich der europäischen Industrieemissionsrichtlinie, die besonders emissionsrelevante Anlagen regelt.

Aus diesem Grunde erscheint die Ausweisung eines Industriegebietes sachlich gerechtfertigt. Die nächst gelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen liegen fast 500 m entfernt. Insofern ist dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ausreichend Rechnung getragen. Der konkrete Nachweis der Verträglichkeit des Betriebes ist im BImSch-Verfahren zu führen. Durch die Änderung des Bebauungsplans muss die Verträglichkeit des Betriebes erneut im Genehmigungsverfahren geprüft werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1 Grundflächenzahl, Baumassenzahl**

Die festgesetzten Maße bzgl. der Grundflächenzahl bzw. der Baumassenzahl bleiben unverändert. Insofern ergeben sich hier keine neuen abwägungsrelevanten Sachverhalte aus der Planänderung.

#### **4.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Das neue Kühlhaus muss aus betrieblichen Gründen eine Höhe von etwa 20m ausweisen. Somit ist es erforderlich, für den westlichen Teilbereich in dem die Errichtung des Kühlhauses vorgesehen ist, eine entsprechend höhere Gebäudehöhe festzusetzen. Da die Dachform des Gebäudes noch nicht final feststeht, für abweichend zum bisherigen Plan nun statt einer Firsthöhe einheitlich eine Gebäudehöhe festgesetzt.

Die nun festgesetzte Gebäudehöhe von 20m beschränkt sich auf den Bereich der Nutzungsschablone 2. Dieser Bereich umfasst etwa 20 % der überbaubaren Fläche der Nutzungsschablone 2 und ist somit hinsichtlich der Fläche deutlich untergeordnet.

### **4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise lässt Gebäude ohne Längenbegrenzung mit den erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu. Hierdurch soll den besonderen Anforderungen an Gewerbebauten Rechnung getragen werden. Bezüglich der Bauweise erfolgt keine Änderung.

Die Bebauungsplanänderung bedingt hingegen eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese soll die bedarfsgerechte Errichtung der weiteren betriebsnotwendigen Anlagen ermöglichen. Dazu wird das erforderliche Baufenster im Plan dargestellt. Die gewählte Größe des Baufensters lässt dem Bauherrn ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

#### **4.4 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Wie dargestellt, wird für einen Teilbereich im Westen des Plangebietes, die maximale Gebäudehöhe von 14 m auf 20 m erhöht. Die Gebäudehöhe für diesen Teilbereich liegt somit deutlich über dem bislang zulässigen Rahmen. Damit einher geht eine deutliche Erhöhung der Wahrnehmbarkeit der Gebäude. Daher ist es zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich, eine visuelle Abschirmung des Industriegebietes durch Gehölzstreifen zu erreichen.

Bislang wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Westgrenze bereits eine umfassende Eingrünung mittels einem in diesem Bereich mindestens sechsreihigen Gehölzstreifen mit 15m Breite vorgesehen. Weiterhin wurde geregelt, dass in diesem Gehölzstreifen je 30 lfdm mindestens ein Baum 1. Ordnung anzupflanzen sei. Aufgrund der nun größeren Gebäudehöhen wird der zur verbesserten Eingrünung der Anteil der Bäume 1. Ordnung für den Pflanzstreifen PS 2 erhöht. Nunmehr wird ein Pflanzabstand von maximal 15 m für diese Bäume festgesetzt.

Durch die dichtere Bepflanzung mit großkronigen Bäumen kann langfristig eine wirksame Eingrünung des Baugrundstücks erreicht werden. Mittelfristig hingegen werden die Gewerbebauten deutlich sichtbar bleiben.

#### **5 GESTALTERISCHE REGELUNGEN**

Da das Kühlhaus aus technischen Gründen ggf. mit einem Flachdach versehen werden muss, ist auch eine Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sinnvoll. Hier wird nun einschränkend geregelt, dass die Materialvorgaben für die Dachgestaltung lediglich für geneigte Dächer gelten. Dieses erscheint geboten, da das Flachdach, insbesondere bei der geplanten Gebäudehöhe von außen nicht einsehbar ist.

#### **6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Die Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Firma Sutter GmbH. Zur Realisierung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **- UMWELTBERICHT -**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung .....	4
1.1.1	Ziele der Planung .....	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen der Planänderung.....	5
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung .....	6
1.2.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe (ROP).....	6
1.2.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/LP) .....	7
1.2.3	Schutzgebiete .....	7
1.2.4	Fachgesetzte.....	7
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>11</b>
2.1	Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	11
2.1.1	Lage und Nutzungsstruktur .....	11
2.1.2	Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft .....	12
2.1.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
2.2	Prognose bei der Durchführung der Planung .....	16
2.2.1	Vorhabenwirkungen .....	16
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen. 19	
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung .....	19
2.3.2	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung .....	20
2.4	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	21
2.5	Auswirkungen auf die zulässige Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen	21
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>22</b>
3.1	Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung .....	22
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	22
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	23
3.4	Referenzliste der Quellen.....	24

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Gau-Bickelheim, gelb gekennzeichnet die Lage des Änderungsbereichs (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVerGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de).....	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 (Quelle: <a href="http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/index.php/m-neuaufstellung-regplan">http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/index.php/m-neuaufstellung-regplan</a> ).....	6
Abbildung 3: Heutige potentielle natürliche Vegetation. Rot: Plangebiet schematische Abgrenzung .....	12

## VORBEMERKUNG

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).

Die Erarbeitung des Umweltberichts orientiert sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung und Alternativenprüfung).

Der Umweltbericht enthält die wesentlichen umweltrelevanten Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ ergeben. Auf eine vollumfängliche Beurteilung des gesamten Plangebietes wird jedoch verzichtet, da der Großteil der Flächen bereits sukzessiv umgesetzt wurde bzw. sich in der Umsetzung befindet.

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanänderung**

#### **1.1.1 Ziele der Planung**

Um einem örtlichen Fleischwarenunternehmen (Firma Sutter GmbH) eine zusätzliche Werkserweiterung südlich der Bundesstraße B 420 in Gau-Bickelheim zu ermöglichen, wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes fand in enger Kooperation mit dem Unternehmen statt, um die betrieblichen Belange einerseits, aber auch die städtebaulichen und ökologischen Planungsbelange andererseits optimiert in die Bebauungsplanung zu integrieren.

Zwischenzeitlich ergab sich für das Unternehmen der Bedarf ein zusätzliches Kühlhaus sowie weitere Technikgebäude und drei Wassertanks auf dem Gewerbegrundstück zu errichten. Diese sollen westlich des Produktionsgebäudes errichtet werden.

Diese Vorhaben sind innerhalb der bisher vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten nicht realisierbar. Um den betrieblichen Erfordernissen zu entsprechen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ erforderlich.

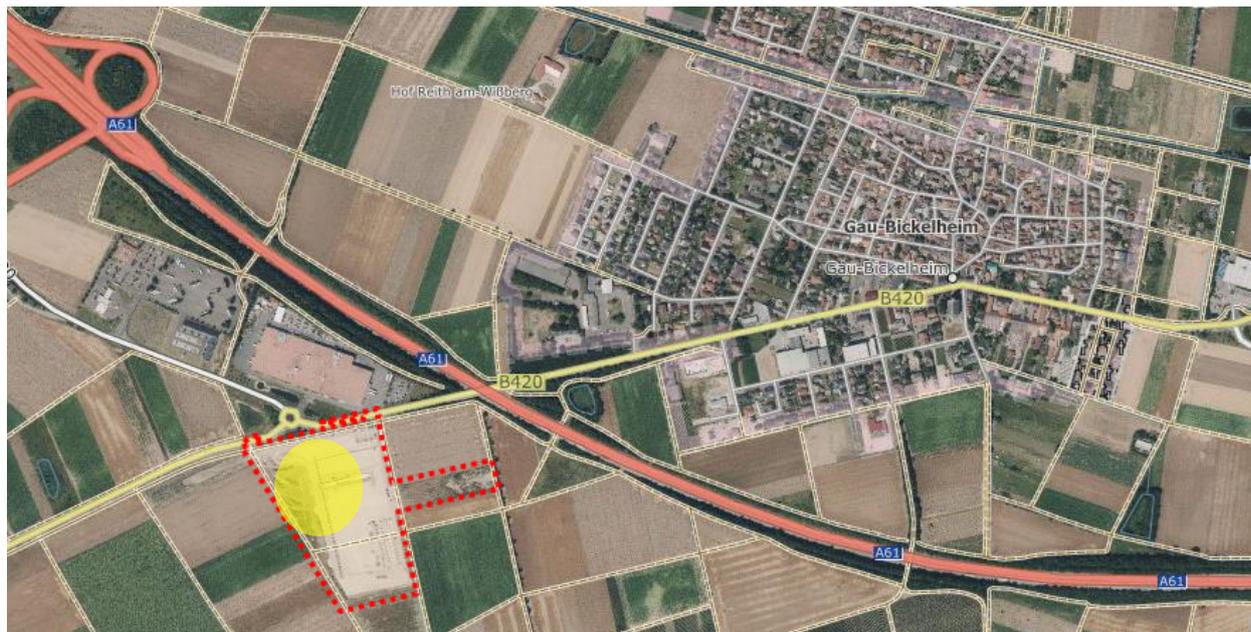
Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim hat zur Schaffung der betriebsnotwendigen Anlagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ beschlossen.

#### **1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens**

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung liegt auf einer kleinen Anhöhe, außerhalb der bebauten Ortslage, im Südwesten der Gemeinde Gau-Bickelheim und ist von dieser durch die hier in Troglage verlaufende BAB A 61 getrennt. Das Plangebiet wird über die Bundesstraße B 420, welche nördlich der Fläche verläuft und eine Brücke über die Autobahn mit der Ortslage verbunden. Es wird an drei Seiten durch Wirtschaftswege begrenzt. Südlich des Gebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nördlich des Plangebiets befindet sich das bereits bestehende Betriebsgelände der Firma Sutter GmbH.

Das eigentliche Plangebiet „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ deckt sich mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Darüberhinausgehende Wirkungszusammenhänge werden in einem größeren "Betrachtungsraum" berücksichtigt, der auch die angrenzenden Flächen und deren Nutzungen umfasst.

Im vorliegenden Planungsfall beschränkt sich die Prüfung, inwieweit sich die geplanten Änderungen im Vergleich zum derzeit wirksamen Planungsrecht auf die natürlichen Schutzgüter auswirken können.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes in Gau-Bickelheim, gelb gekennzeichnet die Lage des Änderungsbereichs (Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP<2017>, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)

### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen der Planänderung

Anlass für die vorliegende Planung „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ ist der Bedarf der Erweiterung des Baufensters nach Westen hin zur Errichtung betriebsnotwendiger baulicher Anlagen, die die dort bereits im Bau befindliche Produktionshalle des Fleischwarenunternehmens Sutter ergänzen. Die bauliche Ausnutzung des Industriegebietes (GI) wird bislang durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl und Festlegungen zu den Gebäudehöhen geregelt. Da die GRZ keine Änderung erfährt, bleibt die maximal überbaubare Fläche unverändert. Ebenfalls bleibt die maximale Baumassenzahl unverändert. Somit werden die maßgeblichen Faktoren für die Bestimmung des Gesamtvolumens der möglichen Baumassen beibehalten. Die Vergrößerung des Baufensters erlaubt dem Bauherrn lediglich mehr Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes umfassen die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m im Bereich des zweiten Baufensters, sowie die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen I Ordnung entlang der westlichen Baugebietsgrenze. Diese dienen zu einer erhöhten gestalterischen Einbindung des Plangebietes.

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden im Sinne einer zusätzlichen Versiegelung wird somit mit den Planänderungen nicht ausgelöst.

### 1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Folgende städtebauliche Daten sind an dieser Stelle anzuführen:

<b>Größe des Plangebietes</b>	<b>81.040 qm</b>
davon	
<b>Baufläche gesamt:</b>	<b>79.960 qm</b>
Industriegebiet	79.960 qm

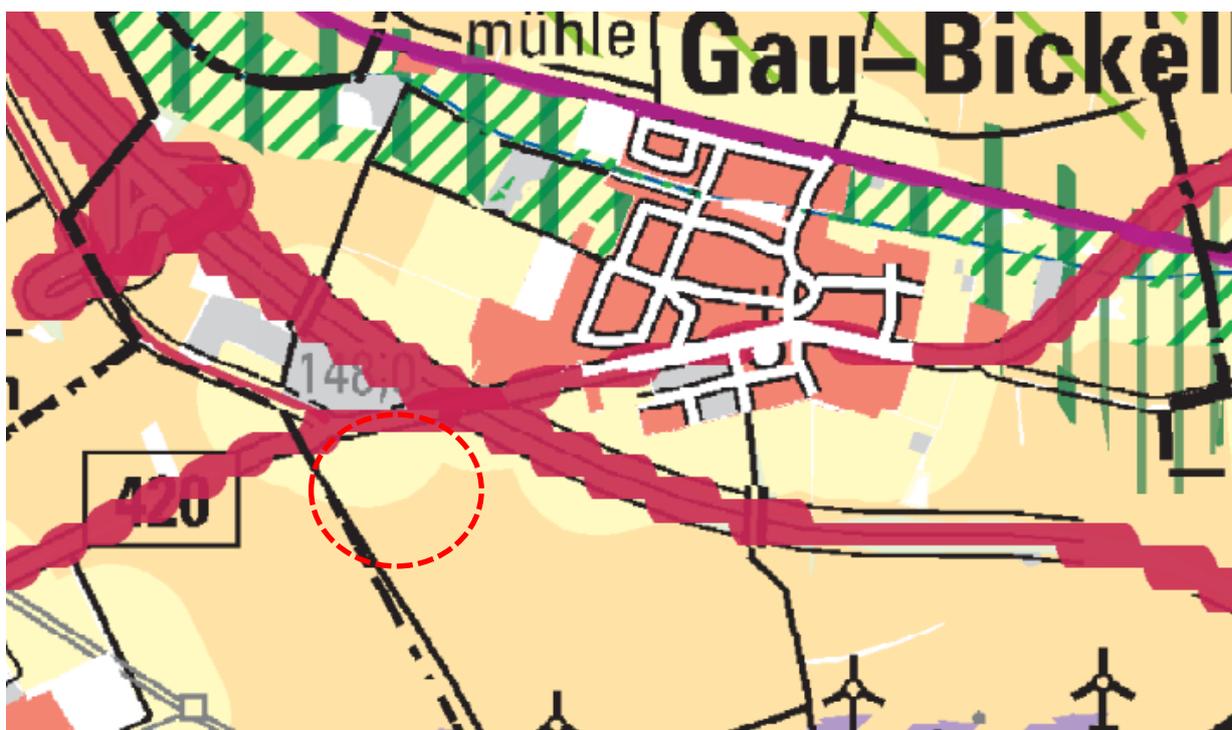
<b>Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:</b>	<b>1.080 qm</b>
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	460 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	430 qm
Verkehrsbegleitgrün	190 qm

Das Gebiet umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Gau-Bickelheim, Flur 19 Parzellen 2/2, sowie Teile der Bundesstraße (Parzelle 50/44), der Parzelle 1/6 (Weg) und der Parzelle 52/3 (Weg). Wie dargestellt, wird mit der vorliegenden Planänderung kein neuer Bedarf an Grund und Boden ausgelöst.

## 1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne und ihre Berücksichtigung

### 1.2.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen – Nahe (ROP)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe<sup>1</sup>, welcher der Gemeinde Gau-Bickelheim die besondere Funktion Wohnen zuweist. Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich ursprünglich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die nach Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ entsprechend dessen Festsetzungen mit einem fleischverarbeitenden Gewerbebetrieb und den dazugehörigen baulichen Anlagen bebaut werden.



**Abbildung 2:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015 (Quelle: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/index.php/m-neuaufstellung-regplan>)

<sup>1</sup> Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015

Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung oder den avisierten Planänderungen an dieser Stelle entgegenstehen könnten, wie beispielsweise Vorranggebiete oder Grünzüge sind nicht vorhanden, so dass die Bebauungsplanung den Zielen der Regionalplanung nicht zuwiderläuft.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan (FNP/LP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wöllstein weist die Änderungsfläche als gewerbliche Baufläche aus.

Der Bebauungsplan ist somit ordnungsgemäß aus dem FNP entwickelt.

### 1.2.3 Schutzgebiete

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) Rheinland-Pfalz sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete innerhalb bzw. im Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden (Natura 2000).

Für das Plangebiet werden in der „Planung vernetzter Biotopsysteme“ des Landes Rheinland-Pfalz, Landkreis Alzey-Worms, keine besonderen Ziele formuliert. Besonders geschützte Biotoptypen kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile werden ebenfalls nicht tangiert. Innerhalb des Gebietes sind geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG und Flächen der Biotopkartierung nicht dargestellt. Östlich des Plangebietes, durch einen Wirtschaftsweg getrennt, befindet sich eine Feldhecke, die als Biotop BK-6114-0043-2009 in der Biotopkartierung RLP erfasst ist.

### 1.2.4 Fachgesetze

Im Folgenden werden die für das Planungsvorhaben zu erbringenden Angaben gem. Nr. 1b der Anlage 1 BauGB, also die Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen formulierten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung in der Planung beschrieben.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind <ul style="list-style-type: none"><li>- Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als<ul style="list-style-type: none"><li>- Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen,</li><li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li><li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li><li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li><li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie</li></ul></li></ul>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p><i>Baugesetzbuch</i></p> <p><i>Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.</li> </ul> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden</p> <p>Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung des natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.</p>
<b>Wasser</b>	<p><i>Wasserhaushaltsgesetz</i></p> <p><i>Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.</p>
<b>Klima</b>	<p><i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<b>Lufthygiene</b>	<p><i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i></p> <p><i>TA Luft</i></p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p><i>Bundesnaturschutzgesetz; Naturschutz-</i></p>	<p>Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	<p><i>gesetz Rheinland-Pfalz</i></p> <p><i>Baugesetzbuch</i></p> <p><i>FFH-Richtlinie</i></p> <p><i>Vogelschutzrichtlinie</i></p> <p><i>EU-Artenschutzverordnung</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,</li> <li>- die Nutzbarkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Pflanzen- und Tierwelt sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft</li> </ul> <p>als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.</p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie</li> <li>- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.</li> </ul> <p>Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.</p> <p>Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p> <p>Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.</p>
<p><b>Land-schaftsbild</b></p>	<p><i>Bundesnaturschutzgesetz;</i> <i>Landesnaturschutzgesetz</i> <i>Rheinland-Pfalz</i></p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p>

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<i>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>  <i>Landeswaldgesetz</i>	<p>Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.</p> <p>Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>
<b>Energieeffizienz und erneuerbare Energie</b>	<i>Baugesetzbuch</i>	<p>Ziel dieses Gesetzes ist die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.</p> <p>Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>
<b>Mensch</b>	<i>Baugesetzbuch</i>  <i>Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>  <i>TA Lärm</i>  <i>DIN 18005</i>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).</p> <p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.</p>

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 2.1 Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 2.1.1 Lage und Nutzungsstruktur

##### Naturräumliche Gliederung

Das Planungsvorhaben liegt auf einem Höhenrücken ca. 146-149 m ü. NN im Naturraum des Nördlichen Oberrheintieflandes in der Untereinheit des Wöllsteiner Hügellandes. Es handelt sich um eine sanft geformte Hügellandschaft mit weiten Tälern und breiten Höhenrücken. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- und Weinanbau, nahezu kein Grünland) ist die Landschaft fast völlig frei von Wald. Selbst eine Gliederung durch Einzelbäume oder Gehölz- bzw. Heckenstrukturen ist kaum ausgeprägt.

Das Wöllsteiner Hügelland ist ein eigenständiges Gebilde im Oberrheinischen Tiefland. Es entstand aus Meeresablagerungen mit Kalken, Mergeln, Tonen, Kiesen und Sanden im Mainzer Becken. Diese wurden durch geologische Vorgänge angehoben und teilweise von Löss überdeckt. Durch Erosion entstand ein Wechsel von Hochflächen mit Höhen bis über 270 m und Taleinschnitten oder Mulden. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen von teilweise unter 500 mm/Jahr extrem trocken und warm. Damit gehört diese Landschaft zusammen mit den angrenzenden Gebieten im nördlichen Teil des Oberrheintieflandes zu den niederschlagsärmsten Gegenden Deutschlands.

##### Derzeitige Flächennutzung

Die Fläche, auf der die Baumaßnahmen geplant bzw. bereits durchgeführt wurden, stellt(e) sich als ehemalige Ackerfläche dar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ war diese Teilfläche als gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Allerdings war diese Fläche bislang als Fläche für Nebenanlagen wie auch Zufahrts- und Rangierfläche ebenfalls baulich nutzbar.

##### Heutige potenzielle natürliche Vegetation

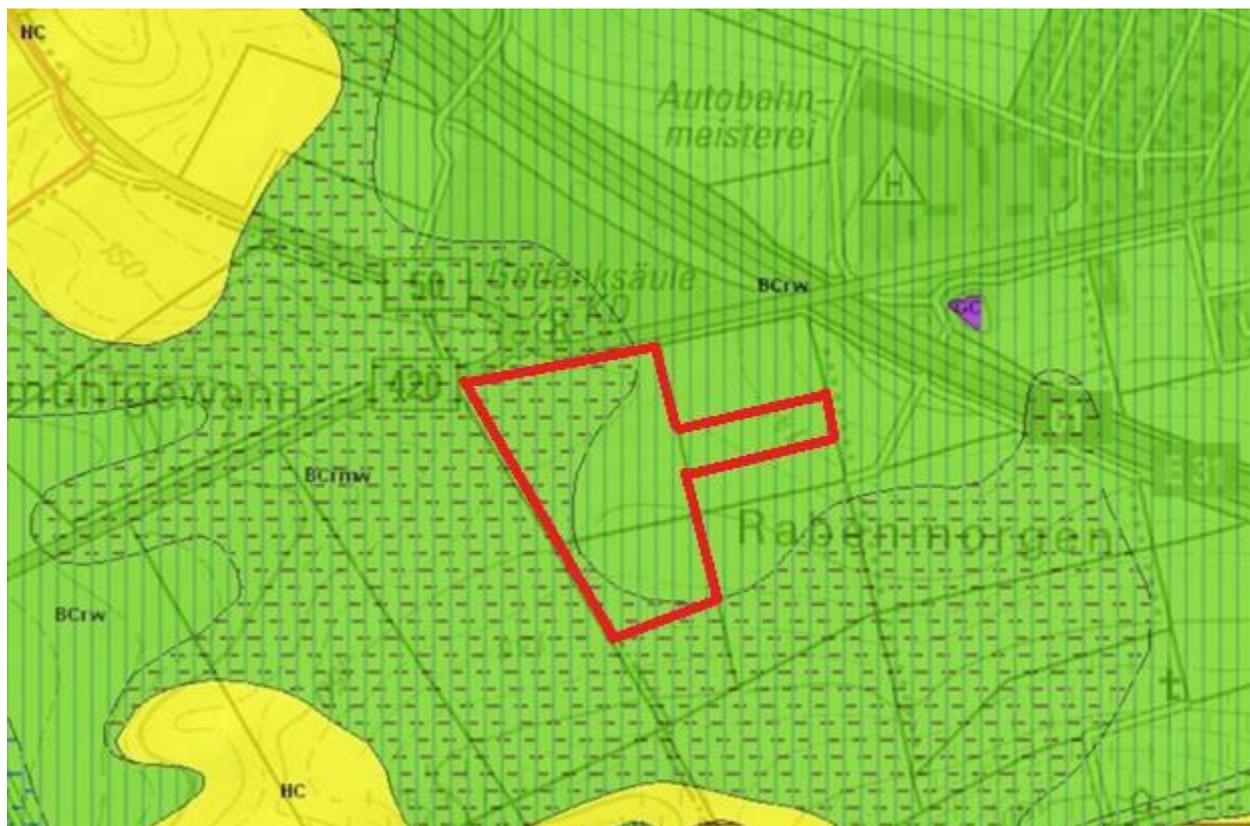
Die heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)<sup>2</sup> bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

Da in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV) im überwiegenden Teil des Plangebiets liegt im Bereich des Bingelkraut-Perlgras - Buchenwaldes in mäßig trockener bis frischer Variante.

---

<sup>2</sup> Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim



**Abbildung 3:** Heutige potentielle natürliche Vegetation. Rot: Plangebiet schematische Abgrenzung

Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nahezu des gesamten Planungsraumes ist von der HPNV derzeit im Plangebiet und Umgebung jedoch realiter nichts zu erkennen.

## 2.1.2 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

### Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Eine natürliche Vegetation ist innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes infolge der langjährigen anthropogenen Überformung der Landschaft durch intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vorhanden. Es fehlt an strukturwirksamen und gliedernden Landschaftselementen wie Hecken, Feldgehölzen oder markanten Einzelbäumen.

Die befahrbaren Wirtschaftswege in den Randbereichen des Plangebietes weisen teilweise quereiche Ruderalgesellschaften mit Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Klettenlabkraut (*Gallium aparine*), Ackersenf (*Sinapsis arvensis*), weicher Trespe (*Bromus hordeacus*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Weißklee (*Trifolium repens*) auf.

Der größte Teil des Planungsbereichs unterlag ackerbaulicher Nutzung. Von daher boten und bieten diese Flächen keine Lebensraumbedingungen mit besonderen Eigenschaften. Regelmäßige Bodenbearbeitung, Pestizid- und Düngemittelsatz sowie monostruktureller Aufbau prägen Bedingungen, die eine starke Selektion der vorkommenden Pflanzenarten und Tierarten bewirken.

Die das Gebiet am Rand der Ackerflächen durchziehenden Wege sind als Gras- oder als Schotter/Asphaltwege ausgebildet und besitzen keine oder nur geringe Bedeutung als Lebensraum.

Da die Planänderung lediglich bereits durch die Baumaßnahme bereits betroffene Bereiche tangiert und somit der Änderungsbereich mit einem hohen Anteil versiegelter bzw. verdichteter Flächen keine potenzielle Lebensraumeignung für Hamster mehr bietet, sind keine Auswirkungen auf die Fauna bzw. die Artenvielfalt zu erwarten.

### **Fläche**

Unter dem Schutzgut „Fläche“ ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Wie den vorangegangenen Abschnitten entnommen werden konnte, weist das Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Fläche keine Relevanz auf, da die Fläche des Plangebietes bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ als Industriegebiet bebaubar ist. Die Änderung ermöglicht lediglich einen größeren Spielraum in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche; daher kann eine Betroffenheit des Schutzgutes „Fläche“ im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

### **Boden**

Das Plangebiet stellt sich als leicht bis mäßig geneigter Bereich dar.

Das Plangebiet ist naturräumlich dem Rheinhessischen Tafel- und Hügelland in der Untereinheit des Wöllsteiner Hügellandes zuzuordnen.

Die Böden der gesamten Fläche liegen im Bereich der Löß- und Lößlehmböden. Das Plangebiet wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Heute ist das gesamte Plangebiet landwirtschaftlicher Nutzung nicht zugänglich, sondern wird gewerblich genutzt. Daher sind hier die Böden durch die erfolgten Baumaßnahmen erheblich gestört oder bereits versiegelt. Die Herstellung einer möglichst ebenen Gewerbefläche machte auch entsprechende Niveaueinstellungen des Geländes erforderlich.

### **Wasser**

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen. Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bislang entsorgt werden.

### **Klima und Luft**

Die nah am Plangebiet verlaufende BAB 61 sowie die B 420 und die B 50 sind potenzielle Emissionsorte für Lärm und Luftschadstoffe. Aufgrund vorherrschender Westwindsituationen und der Muldenlage werden diese im Plangebiet jedoch nur eingeschränkt wirksam.

Durch die riegelartige Bepflanzung und Wirkung der BAB Verbauung ist der Kaltluftabfluss Richtung Gau-Bickelheim bereits stark begrenzt. Weitere nennenswerte Vorbelastungen sind nicht erkennbar.

Durch die geringen baulichen Erweiterungsoptionen, die die Bebauungsplanänderung eröffnet, sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

### **Landschaft**

Das Bild einer Landschaft wird wesentlich von der Geländegestalt und der vorherrschenden Landnutzung geprägt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte und landschaftlich exponierte Fläche in Kuppenlage.

Das Eingriffsvorhaben befindet sich innerhalb einer Landschaft mit einem insgesamt schwach ausgeprägten Relief, das nach Norden und Süden leicht ansteigt. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe, die im Rahmen eines Straßenbauvorhabens angelegt wurde.

Das Landschaftsbild wird von der umliegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dominiert. Visuell wirksame Vegetationsbestände sind mit Ausnahme der beschriebenen Baumreihe entlang der Bundesstraße, bestehend aus relativ jungen Laubbäumen, sowie eines schmalen, lückigen Gehölzstreifens entlang des Wirtschaftsweges östlich des Plangebietes nicht vorhanden. Die Landschaft wirkt daher relativ ausgeräumt und monoton.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sind nun für das geplante Kühlhaus Gebäudehöhen bis zu 20m zulässig. Der bisher zulässige Rahmen für die Gebäudehöhen wird für diesen Gebiets- teil um etwa 6 m erhöht. Zwar sind zur Kompensation zusätzliche Baumpflanzungen entlang der Westgrenze vorgesehen, allerdings wird es nun mehrere Jahre länger dauern, bis die Gebäude komplett visuell abgeschirmt sind. Durch entsprechende dezente Farbgestaltung soll eine starke visuelle Dominanz der hohen Baukörper vermieden werden. Als positives Beispiel für eine dezente Farbgestaltung im näheren Umfeld kann die JVA Wöllstein dienen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich visuell wirksame Vorbelastungen wie der nördlich gelegene Autohof mit seinen dominanten Werbeanlagen sowie die bereits vorhandenen Werkshallen der Firma Sutter. Südlich des Plangebietes befinden sich in größerer Entfernung mehrere Windenergieanlagen. Alle diese Anlagen stellen bereits weithin sichtbare Beeinträchtigungen des ursprünglichen Landschaftsbildes dar. In der weiteren Umgebung bestehen ähnliche Beeinträchtigungen durch extrem großvolumige Baukörper in ebenfalls exponierter Lage im Gewerbegebiet der südwestlich angrenzenden Gemeinde Wöllstein (Logistikzentrum der Fa. LIDL, Justizvollzugsanstalt).

Langfristig sind unter Berücksichtigung der geplanten Eingrünung der Fläche (Hecken- / Baumpflanzungen) keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- / Ortsbildes zu erwarten, die über die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässige Nutzung hinausgehen.

### **Natura-2000-Gebiete**

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

### **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Es grenzen weder Wohngebiete an das Plangebiet an, noch ist im Plangebiet Wohnbebauung vorgesehen. Im festgesetzten Industriegebiet sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Aufgrund der Lage des Gebietes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn, die hier auch eine deutliche Zäsur bildet und die umliegenden zuvor beschriebenen Vorbelastungen ist die Qualität des Gebietes für die Naherholung als sehr gering einzustufen.

Durch den vorhandenen Radweg entlang der Bundesstraße sind die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene Naherholung in Zusammenhang mit dem Radfahren, bzw. Spazierengehen vorhanden.

Im Nahbereich des Plangebietes befindet sich eine Reihe von Vorbelastungen die sich negativ auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken. Als Vorbelastungen besteht hier die östliche ge-

legene Bundesautobahn A 61 von der verkehrsbedingte Emissionen auf die Umgebung einwirken. Zwar befindet sich die BAB hier in Troglage und wird auch zusätzlich durch breitere Gehölzstreifen visuell abgeschirmt, dennoch sind Beeinträchtigungen durch Schadstoffe und Schall auf das Plangebiet nicht auszuschließen.

Als weitere potentielle Emittenten sind besonders die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bundesstraßen 420 und 50 sowie das Werk I der Sutter GmbH zu berücksichtigen. Aufgrund der zu berücksichtigenden Abstandsflächen zu den Bundesstraßen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lärmwerte im Rahmen der Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke bewegen.

Aus dem nördlich bestehenden Betrieb der Firma sind keine relevanten Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten. Das durch den Betrieb hervorgerufene Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf Anliefer- und geringen zusätzlichen Kundenverkehr und wird über die bereits vorhandene Erschließung des Firmengeländes abgewickelt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Während der Begriff "Kulturgüter" auch rechtlich klar umrissen ist, wird der Begriff der „sonstigen Sachgüter“ weder im UVPG noch in den relevanten Richtlinien oder dem BauGB eindeutig definiert. Hinweise ergeben sich jedoch zumindest aus Vorschriften wie der UVPG-VwV. Demnach lassen sie sich als Güter definieren, die zwar selbst nicht die Qualität von Kulturgütern haben, jedoch von gesellschaftlicher Bedeutung sind, da sie wirtschaftliche Werte darstellen, deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können.

Schutz- und erhaltenswerte Kulturdenkmale im Sinne § 2 (1) Denkmalschutzgesetz sind innerhalb des Plangebiets oder des Betrachtungsraums nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich zwischen dem Betriebsgelände der Firma Sutter GmbH und der B 420 ein Straßendenkmal. Dieses wurde im Zuge der Herstellung des Kreisverkehrs restauriert und dessen Randbereiche bepflanzt. Eine Beeinträchtigung dieses Denkmals ist nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen. Aus den bisherigen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe“ und „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ haben sich keine Hinweise auf Betroffenheiten von Kulturgütern ergeben.

Gebäude und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorliegende Planänderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Kultur und sonstige Sachgüter“

### **2.1.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Nach Pkt. 2.b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht neben den schutzgutspezifischen Wirkungsprognosen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-Quo-Prognose) zu enthalten. Die weitere Entwicklung der von der Planung betroffenen oder in Anspruch genommenen Flächen bei Nichtdurchführung der Planung würde das folgende Szenario umschreiben. Eine über den allgemein anerkannten Planungshorizont hinausreichende Betrachtung ist allerdings kaum möglich, so dass eine Prognose lediglich für den planerisch zu überschauenden Zeitraum von ca. 15 Jahren abgegeben werden kann.

Bei nicht Durchführung der Planänderung könnte unter Umständen die Erweiterung bzw. der Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ des dort bereits im Norden ansässigen Fleischwarenunternehmens (Firma Sutter GmbH) nicht umgesetzt werden. Die Erforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus der Dringlichkeit betriebsnotwendige bauliche Anlagen auf dem Plangebiet zu realisieren.

Das Werk „Sutter“ stellt einen der größten Arbeit- und Steuergeber für die Gemeinde dar. Die Schaffung günstiger Standortbedingungen zur Erhaltung und Erweiterung des Betriebes in Gau-Bickelheim sind daher für die Ortsgemeinde von hohem Interesse. Durch den Bebauungsplan wird ein optimaler Standort für die geplante Werkserweiterung vorbereitet. Nach nachvollziehbaren Aussagen des Eigentümers wird dadurch das Werk zukunftsfähig und langfristig in seinem Bestand gesichert.

## **2.2 Prognose bei der Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Vorhabenwirkungen**

Zur Umsetzung der Planung (Vorhaben) können grundsätzlich drei zeitlich differierende Phasen mit ihren spezifischen Wirkungen unterschieden werden. Dies sind die baubedingten Wirkungen, die anlagebedingten Wirkungen und die betriebsbedingten Wirkungen.

#### **Baubedingte Wirkungen**

Hierzu zählen alle auf die zeitlich befristete Baumaßnahme beschränkten Umweltauswirkungen, z. B. durch Baustellenverkehr, Baustelleneinrichtungen sowie durch den Baubetrieb:

- Flächeninanspruchnahme,
- Beseitigung von Vegetationsbeständen, untergeordnet den vorhandenen Habitatstrukturen, Bodenentnahme, -bewegung und Lagerung,
- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät,
- Emissionen und akustische Wirkungen (Lärm, Erschütterungen und Abgasbelastung der Baumaschinen/Baufahrzeuge),
- Verunreinigung von Boden, Grund- und Oberflächenwasser durch auslaufende Kraft- und Schmierstoffe,
- Störungen/Beeinträchtigungen angrenzender Ökotope bzw. Siedlungsstrukturen,
- Visuelle Beeinträchtigungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungswirkungen sind in der Regel als zeitlich begrenzt wirksame Eingriffsfolgen zu werten. Sie werden in den meisten Fällen durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen überlagert. Erhebliche Umweltauswirkungen sind während der Bauphase durch die 1. Änderung des Bebauungsplans, welcher lediglich das Baufenster nach Norden hin erweitert und die Höhe der Gebäude neu regelt, nicht zu erwarten.

Auch erhebliche Umweltgefahren, schwerwiegende Unfälle (Katastrophen) sind mit Realisierung des Vorhabens und dessen Betrieb nicht zu erwarten.

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

Als anlagebedingte Auswirkungen der Vorhaben müssen erhebliche Veränderungen der Umweltmedien sowie des Orts- und Landschaftsbildes erfasst werden, die durch die geplanten baulichen

Anlagen verursacht werden können. Hierunter fallen alle durch das Vorhaben dauerhaft verursachten Veränderungen in Natur und Landschaft. Sie sind zeitlich unbegrenzt und greifen in das örtliche Wirkungsgefüge ein. Hier sind grundsätzlich zu nennen:

- Veränderung/Beeinträchtigung des örtlichen ökologischen Wirkungsgefüges von bzw. zwischen Boden, Vegetation und Tierwelt,
- Wasser, Klima, Luft,
- Flächenverlust/Flächenbeeinträchtigungen,
- Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die anlagebedingten Wirkungen, welche im Rahmen der Änderung zu identifizieren sind, sind generell als gering einzustufen.

### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Als betriebsbedingte Wirkungen sind Veränderungen der Umweltwirkungen und untergeordnet des Landschaftsbildes zu erfassen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung der baulichen Anlagen verursacht werden. Die betriebsbedingten Wirkungen sind in der Summe als nicht erheblich zu werten. Hier sind funktionstypische Wirkungen, wie Lärm- und Lichtimmissionen, geringfügige Veränderungen von Strahlungsenergien (z.B. Wärme) sowie in geringem Umfang Störwirkungen anzuführen.

Erhebliche Wirkungen, die kumulativ mit der 1. Änderung zu erheblichen negativen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten, sind nicht ersichtlich.

### **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### **Pflanzen und Tiere**

Durch die bereits durchgeführten und geplanten zusätzlichen Baumaßnahmen auf bisher ungenutzten Flächen innerhalb des Betriebsgeländes werden Lebensräume und ihre Lebensgemeinschaften (Pflanzen- / Tierwelt) nicht erheblich nachteilig betroffen. Die Flächen stellten sich bisher als offene Bodenflächen mit spärlicher Ruderalvegetation dar.

#### **Biologische Vielfalt**

Da keine Strukturen mit einer besonderen Bedeutung für die biologische Vielfalt durch die Planung betroffen sind, ist bzgl. der biologischen Vielfalt mit keinen erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über die im Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen und Tiere bereits dargestellten hinausgehen.

#### **Fläche**

Die Umsetzung der Planänderung wird im Bereich des Plangebietes keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verursachen, da die Grundflächenzahl des Baugebietes unverändert bleibt.

#### **Boden**

Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Betriebsgeländes bewirken keine Veränderung des vorhandenen Reliefs. Die Geländemodellierung zur Herstellung ebener Flächen wurde bzw. wird im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ bereits durchgeführt.

Die landschaftshistorische Komponente des Bodens in Bezug auf seltene, natürliche Bodenarten oder als Standort archäologischer Kulturdenkmale (z.B. Grabungsschutzgebiete) wird durch die geplanten Baumaßnahmen im Betriebsgelände nicht tangiert.

Da die Grundflächenzahl keine Änderung erfährt, sind im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten, die über die auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans zulässige Nutzung hinausgehen.

### **Wasser**

Mit der geplanten Errichtung der Produktionshalle sowie der mit dieser Änderung bedingten baulichen Anlagen kommt es zu umfangreichen Flächenversiegelungen, die direkte Auswirkungen auf die Abflussmenge des dort auftreffenden Niederschlagswassers haben. Jedoch findet durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung im Vergleich zum Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ statt, da die zulässige GRZ unverändert bleibt.

Die besagten Wassermengen können jedoch durch die Anlage von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken in unmittelbarer Nähe wieder dem Grundwasser zugeführt, bzw. zeitlich gepuffert an den Vorfluter abgeleitet werden. Das in den naturnah gestalteten Erdbecken gespeicherte Wasser kann darüber hinaus auch zur Bewässerung der Grünanlagen innerhalb des Betriebsgeländes verwendet werden. Insofern werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als insgesamt unwesentlich beurteilt.

### **Klima und Luft**

Durch die bereits durchgeführten bzw. geplanten Baumaßnahmen haben sich die Flächenanteile, die infolge erhöhter Reflexion und Aufheizungseffekten zu einer Senkung der Luftfeuchte und einer lokalen Temperaturerhöhung führen, erhöht.

Daher werden die Auswirkungen auf das Lokalklima durch den Bau des Kühlhauses, der Wassertanks und des Technikgebäudes als erheblich beurteilt.

Durch die zusätzlichen baulichen Anlagen des Betriebes wird sich das LKW- und Besucherverkehrsaufkommen dagegen nicht soweit erhöhen, dass von deutlich höheren Emissionen auszugehen ist.

### **Landschaft**

Für das Landschaftsbild ist grundsätzlich durch die vorgesehene großflächige Überbauung mit einer höheren Beeinträchtigung zu rechnen. Eine weitere bislang unbebaute Fläche wird in erheblichen Umfang mit bezüglich der Baumassen unmaßstäblichen Baukörpern überbaut. Zwar können die baulichen Anlagen durch Bepflanzungs- und Gestaltungsmaßnahmen im Umfeld teilweise gestalterisch eingebunden werden. Dies führt jedoch lediglich zu einer gewissen Minimierung der Beeinträchtigung, ohne dass sich der Konflikt grundsätzlich ausräumen ließe.

Sowohl die bereits in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene Tank- und Rastanlage des Autohofes mit großflächigem Parkplatz für LKW, die bereits bestehende Betriebsanlage der Firma Sutter im Norden als auch das südwestlich in ca. 1 km Entfernung exponiert liegende Logistikzentrum der Firma LIDL wirken bereits als Fremdkörper in der zwar durchwegs veränderten Kulturlandschaft Rheinhessens, verändern diesen regionstypischen Landschaftseindruck jedoch zunehmend dahingehend, dass dessen Unverwechselbarkeit als „Landschaft der Reben und Hügel“ verloren geht.

Die Erfahrungen aus den zuvor genannten ebenfalls großvolumigen Bauprojekten im nahen Umfeld (JVA, Werk 1 Sutter, LIDL Wöllstein) belegen, dass auch intensive Pflanzmaßnahmen langfristig nur bedingt geeignet sind, den Baukörper visuell abzuschirmen. Begründet ist dies vor allem in dem langen Zeitraum den die Entwicklung eines entsprechenden Gehölzstreifens benötigt.

Die Funktion des Geländes für die landschaftsgebundene Erholung wird durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

### **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung bei Durchführung der Planung zu erwarten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe**

Unvermeidbar, aber auch nicht kompensierbar ist der Verlust der gesamten bislang ackerbaulich genutzten Flächen. Durch die Überbauung und generelle Umnutzung kann die gesamte Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen.

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten, die über die auf der Grundlage des rechtskräftigen BPlans zulässige Nutzung hinausgehen.

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Verringerung**

Die dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation.

### **Klima und Luft**

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

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

- Festsetzungen zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzungen zur dauerhaften Begrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen sowie der nicht bebauten, bebaubaren Flächen (Minimierung der Aufheizung, Förderung Kaltluftentstehung).
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Minimierung der Aufheizung, Förderung der Versickerung)

## **Landschaftsbild und Erholung**

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägungsrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die visuelle Einbindung der Gebäudekörper ist aufgrund der erforderlichen Gebäudehöhen nur bedingt möglich. Die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen kann nicht kompensiert werden. Folgende Maßnahmen können also nur als Minderungen der Eingriffe betrachtet werden:

- Festsetzungen über die Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.
- Festsetzungen zur Eingrünung des Gebietsrandes mittels mehrreihigen Gehölzstreifen sowie Bäumen I Ordnung und der Baugrundstücke zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung.
- Dezentale Farbgestaltung der Gewerbebauten

## **Mensch, Gesundheit und Bevölkerung**

Da die Durchgängigkeit des für die Naherholung bedeutsamen Fuß- und Radweges entlang der Bundesstraße erhalten bleibt, sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Hinsichtlich des für die Naherholung relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die zu einer visuellen Abschirmung des Industriegebietes beitragen wie auch eine gestalterische Dominanz des Gebäudes möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen. Für die Dachflächen sollen rote bis rotbraune Dachmaterialien verwendet werden, während glasierte (unabhängig vom Farbton), glänzende, reflektierende, grellfarbige sowie schwarze und graue Dacheindeckungen ausgeschlossen werden, damit die Gebäude so harmonisch wie möglich in die örtlichen Gegebenheiten eingebunden werden können.

## **Kultur- und Sachgüter**

Durch das Vorhaben werden keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. Es werden keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich getroffen.

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

### **2.3.2 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich im Wesentlichen um die Inanspruchnahme von bisher als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzten Fläche. Auf der betriebsnotwendige bauliche Anlagen wie Kühlhaus, Technikgebäude und Wassertanks errichtet werden sollen. Durch diese Änderung wird der Eingriff jedoch nicht vergrößert, da lediglich die überbaubare Grundstücksfläche nach Westen hin ausgeweitet wird, jedoch bleibt die Grundflächenzahl bei 0,8. Somit wird dem Bauherrn lediglich mehr Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück gegeben.

Aufgrund dessen ist eine Neuberechnung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nicht nötig. Hier wird auf die Berechnung und die Festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ verwiesen.

## **2.4 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Auf eine weiterführende Prüfung von alternativen Standorten wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine kleinräumige Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, welcher sich bereits in der Umsetzung befindet.

## **2.5 Auswirkungen auf die zulässige Vorhaben aufgrund schwerer Unfälle oder Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

#### 3.1 Methodik und Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Die wichtigsten Maßnahmen und Verfahren zur Untersuchung bzw. zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens bilden der Umweltbericht und die Rückläufe der Träger öffentlicher Belange aus dem vorherigen Verfahren, die in die Planunterlagen integriert wurden.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial wird als ausreichend betrachtet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ.

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

- Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz – Natura 2000 (LANIS)
- Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS) des Landes Rheinland-Pfalz,
- Flächennutzungsplan der VG Wöllstein

#### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Ortsgemeinde Gau-Bickelheim im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ und seiner Änderung zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der berührten Umweltbelange.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

#### Planungsinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf der Wöllsteiner Höhe II" sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Erweiterung des nördlich angrenzenden, bereits bestehenden Betriebes „Sutter“ geschaffen werden. Dabei ging es sowohl um die Errichtung einer weiteren Produktionshalle als auch um Rangier- und Parkplatzflächen.

Zwischenzeitlich ergab sich für das Unternehmen der Bedarf eines zusätzlichen Kühlhauses, Technikgebäudes und von drei Wassertanks. Diese sollen westlich des Produktionsgebäudes errichtet werden.

Diese Vorhaben sind innerhalb der bisher vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten nicht realisierbar. Um den betrieblichen Erfordernissen zu entsprechen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ erforderlich.

#### Ausgangssituation

Die Bauarbeiten zur Realisierung der geplanten Produktionshalle sind bereits im vollen Gange.

Aufgrund der intensiven Nutzung ist das Plangebiet als artenarm zu qualifizieren. Besondere Bedeutung besitzen die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild im Plangebiet. Das Plangebiet grenzt im Osten an einen geschützten Heckenbiotop.

#### Spezieller Artenschutz

Aufgrund des potenziellen Hamstervorkommens wurde das Plangebiet im Abstand von drei Jahren hinsichtlich dem Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Tiere untersucht. Bei beiden Untersuchungen konnten keine artenschutzrechtlich geschützten Tiere festgestellt werden. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden und dass kein Ausnahmeverfahren nach § 45 BNatSchG erforderlich ist.

#### Umweltauswirkungen

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich auf die Schutzgüter besonderer Bedeutung: Klima und Landschaftsbild. Mit dem Industriegebiet sind aufgrund der großen räumlichen Entfernung zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnnutzungen von fast 500 m keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Durch den Verlust bzw. die Versiegelung klimaökologisch wertvoller Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung und Minderung des Kaltluftabflusses durch die geplanten Gebäudekörper entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft, die sich jedoch aufgrund des Trennungseffektes der östlich gelegenen Autobahn nicht in relevanter Weise auf die Ortslage von Gau-Bickelheim auswirken.

Erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen auf die Biologische Vielfalt im Gebiet werden nicht erwartet. Da landschaftsprägende Elemente wie Hecken oder Grünland im Plangebiet fehlen ist das Plangebiet durch eine diesbezügliche Strukturarmut gekennzeichnet. Aufgrund der topographischen Hanglage ist das Gebiet jedoch weit einsehbar und hat diesbezüglich eine große Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Errichtung von großvolumigen Industriehallen hat einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge.

## Maßnahmen

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild ist die zusätzliche Festsetzung des Anpflanzens von Bäumen I Ordnung.

## Alternativen

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, stehen aufgrund den umliegenden Nutzungen keine alternativen Standorte zur Verfügung.

## Gesamteinschätzung

Grundsätzlich stellt die Umsetzung des Bebauungsplans „Auf der Wöllsteiner Höhe II, 1. Änderung“ einen Eingriff mit teils erheblichen Auswirkungen auf die Umweltsituation im bestehenden Umfeld dar. Erhebliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind für die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild zu erwarten. Wichtige Maßnahmen im Plangebiet sind die zusätzliche Randeingrünung im Westen des Gebietes durch Bäume I Ordnung. Die Möglichkeiten zur weiteren Vermeidung oder Minimierung sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht gegeben.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten sind nachweislich bislang nicht im Plangebiet vorhanden. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind nicht notwendig da die Grundflächenzahl keine Änderung erfahren hat.

## 3.4 Referenzliste der Quellen

IPOLA (InternetPOrtal für LAndschaftspflege und Naturschutz Rheinland-Pfalz). URL: <http://www.ipola.de/vbs>, Stand: August 2017

Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland – Pfalz / LANIS. URL: [http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), Stand: August 2017

Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. URL: <http://www.pg-rheinhessen-nahe.de/2013/index.php/m-neuaufstellung-regplan>, Stand: August 2017