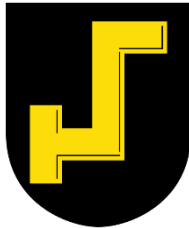


Gemeinde Essingen



Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, 1. Änderung (Vereinfachtes Verfahren)

Begründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planaufstellungsverfahren	4
4	Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	6
4.3	Verkehrsflächen	7
4.4	Wasserfläche.....	8
4.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	8
5.1	Bodenschutz, Grundwasser	8
5.2	Erschließung , Infrastruktur	9
5.3	Verkehr	9
5.4	Umweltprüfung, Natur und Landschaft.....	10
6	Bodenordnung, Städtebauliche Daten	11

Essingen und Wetzlar, Januar 2021

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Das Gewerbegebiet der Ortsgemeinde Essingen hat den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aus dem Jahr 1976 (Neubekanntmachung 1997) zur Grundlage. In seinem Geltungsbereich besteht ein Lager- und Logistikzentrum der HORNBACH Baumarkt AG, die ihre Zentrale in der benachbarten Ortsgemeinde Bornheim hat.

Ein derzeit im ca. 80 km entfernten Lorsch betriebenes Logistikzentrum (Mietobjekt) für Lang- und Sperrgüter kann nicht länger genutzt werden, der Betrieb muss zum Jahr 2022 eingestellt werden. Der erforderliche Neubau soll auf Eigentumsgrundstücken des Unternehmens in Nachbarschaft zum bestehenden Lager errichtet werden. Hier werden Synergieeffekte zur Minimierung von LKW-Fahrten genutzt. Das neue Zentrum wird in Umsetzung moderner Logistikanforderungen und Umweltstandards geplant.

Der Neubau des Logistikzentrums ist nördlich der Straße *In der Windblase* geplant. Das Vorhaben weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes ab. Nachdem der Rat der Gemeinde Essingen dem entsprechenden Bauantrag zugestimmt hatte und dieser zwischen Antragsteller und Genehmigungsbehörde vorabgestimmt war, wurde im Zuge der Bauantragstellung festgestellt, dass das Vorhaben nicht, wie zunächst angenommen, nicht im Rahmen von Abweichungszulassungen oder von Planbefreiungen genehmigt werden kann. Aus diesen Umständen ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Die Aufstellung des Änderungsplanes ist auch im Sinne des § 1 Absatz 3 Baugesetzbuch erforderlich, weil die Erschließungsstraße *In der Windblase* und der Anschluss an die Landesstraße L 542 nicht, wie ursprünglich festgesetzt, umgesetzt wurden sondern in neuer Lage und mit geändertem Verlauf. Während der Anschluss an die Landesstraße über den Bebauungsplan „*Hotelanlage und Golfplatz Dreihof*“ eine bauplanungsrechtliche Grundlage hat, ist der Verlauf der Erschließungsstraße im Bebauungsplan „*Gewerbegebiet*“ bislang nicht angepasst worden. Ferner wurde im Norden des Planbereichs eine Reithalle gebaut, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet*“ hineinreicht, festgesetzte Grünflächen in Anspruch nimmt und von den geltenden Baugrenzen abweicht. Die festgesetzte *Planstraße B* des Ausgangsplanes wird nicht mehr zur Ausführung kommen, hierfür sind die räumlichen Gegebenheiten durch die Bebauung im Umfeld nicht mehr gegeben. Schließlich sind im Ursprungsplan nachrichtlich dargestellte, früher geplante Gleisanschlüsse nicht mehr Planungsbestandteil, auch sie können durch die baulichen Strukturen im Umfeld des Plangebiets nicht mehr hergestellt werden.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, unter Beibehaltung des städtebaulichen Entwicklungsziels, die bauplanungsrechtlichen Festlegungen in dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich zu aktualisieren und für die gegebenen Anforderungen nutzbar zu machen.

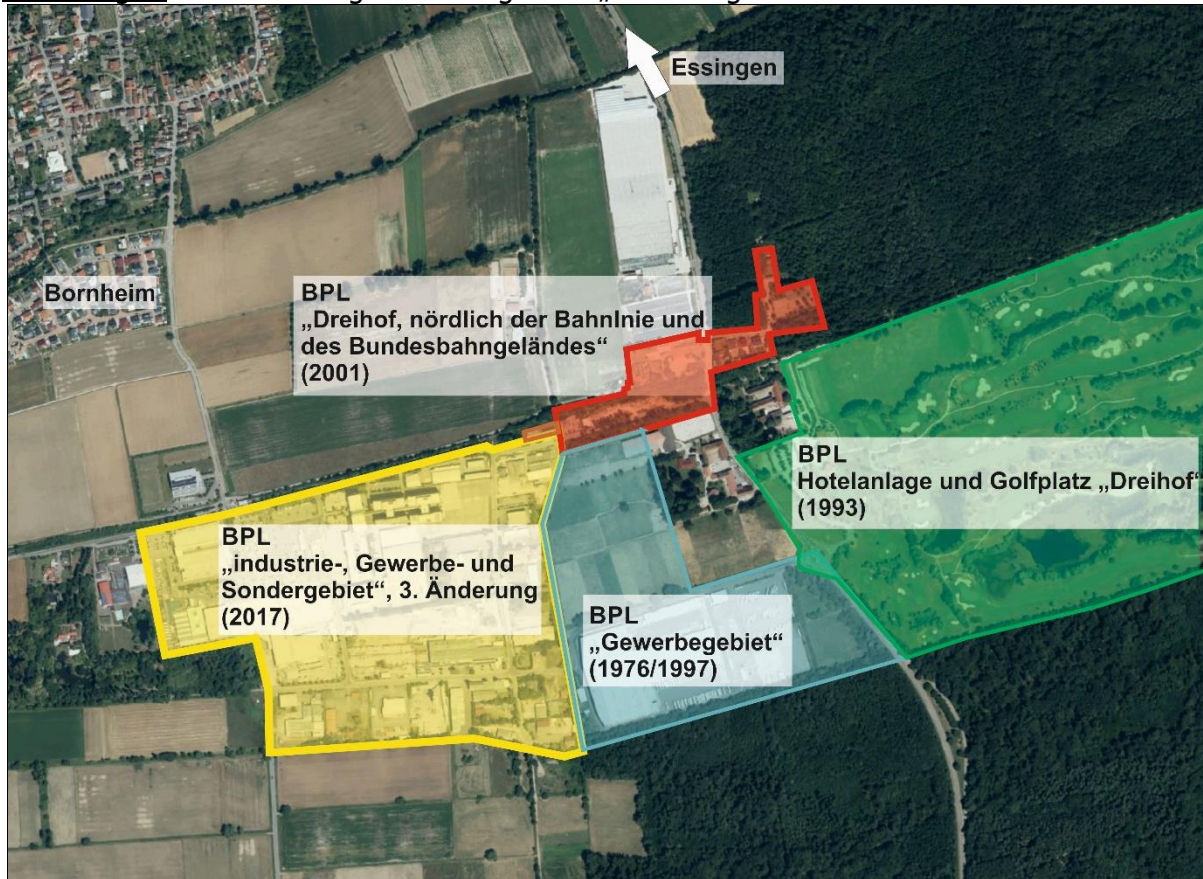
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst Flächen im Südwesten des Gemeindegebiets Essingen an der Grenze zum Gemeindegebiet Bornheim. Es ist zentral über die Straße *In der Windblase* erschlossen und über einen Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße L 542 angebunden. Das Gebiet ist insgesamt ca. 16,6 ha groß.

Im Westen schließt, getrennt durch einen Graben, direkt das Industrie- und Sondergebiet Bornheim an. Im Norden bildet die *Hornbachstraße* mit anliegenden Grünflächen die Grenze des Gebiets, im Südosten die Landesstraße L 542. Östlich befinden sich die Gebäude und Hofflächen der Reitsportanlage. Im Süden des Gebiets schließen sich Waldflächen an.

Einen Großteil des wirksam ausgewiesenen Gewerbegebiets nimmt das bestehende Lager- und Logistikzentrum südlich der Straße *In der Windblase* ein. Nördlich der Straße dominieren Pferdeweiden und Koppeln der Reitsportanlage. Randbereiche sind mit Gehölzen bewachsen. Eingefasst ist der Geltungsbereich von weiteren Bebauungsplangebiet der Gemeinden Essingen und Bornheim.

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets „Gewerbegebiet“



Bildquelle: Geoportal Rheinland-Pfalz (<https://www.geoportal.rlp.de>)

3 Planaufstellungsverfahren

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ wird das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt.

1. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt

Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert bestehen, ebenso die ursprünglich geplante Nutzungsintensität. Die in der Planung zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung wird nicht beeinträchtigt.

In das Interessengeflecht der Planung wird mit den Planänderungen ebenfalls nicht eingegriffen, weder in Bezug auf natur- und umweltrechtliche Gesichtspunkte noch im Verhältnis zu nachbarschaftlichen Schutzansprüchen oder durch höhere Erschließungsanforderungen usw.

Auch im Sinne der Rechtsprechung¹ sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die Abweichungen von minderem Gewicht sind und der planerische Grundgedanke erhalten

¹BVerwG, Beschl. v. 15.03.2000 – 4 B 18.00,
BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16.07, BVerwG,
Urt. v. 04.08.2009 – 4 CN 4.08,
OVG NRW v. 02.03.1998 - 71 D 125/96.NE

bleibt. Die Regelungen im Änderungsplan haben keine derartige Bedeutung, dass die angestrebte und im Ausgangsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um Anpassungen ohne Auswirkungen auf die städtebauliche Zielsetzung oder auf die Gewichtung von zu berücksichtigenden öffentlichen oder privaten Belangen.

2. Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
Anlass für die Bebauungsplanänderung ist ein Vorhaben, für das nach der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung keine UVP durchzuführen ist.
3. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB
Der Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld ist kein FFH-Gebiet und kein Naturschutzgebiet ausgewiesen. Angrenzend an den Geltungsbereich beginnt das FFH-Gebiet 6715-302-402 „*Bellheimer Wald mit Queichtal*“. Eine durchgeführte FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu erkennen sind.

Unter den angeführten Gesichtspunkten werden die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB als gegeben angesehen. Das Beteiligungsverfahren wird entsprechend durchgeführt:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) wird abgesehen,
- die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in Form einer Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
- die Behördenbeteiligung erfolgt durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

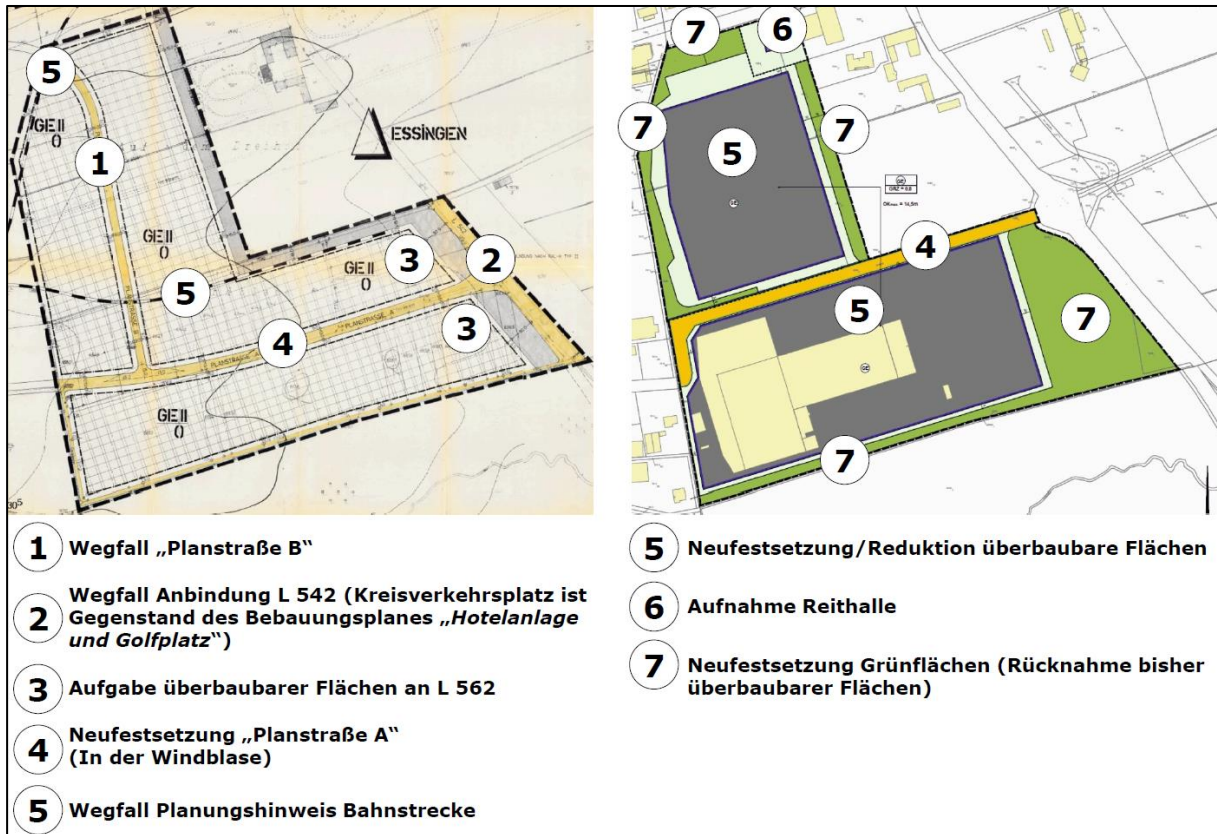
4 Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung fest. Das aktuell planauslösende Vorhaben - Errichtung eines Lager- und Logistikzentrums - ist seiner Art nach in dem Gebiet allgemein zulässig. Abweichungen ergeben sich in Bezug auf die ausgewiesenen überbaubaren Flächen und die Verkehrsflächen. Wesentliche inhaltliche Änderungspunkte sind:

- Neufestsetzung der überbaubaren Flächen unter Wegfall der „Planstraße B“ nördlich der Straße *In der Windblase* (Planstraße A),
- Neufestsetzung der „Planstraße A“ (*In der Windblase*) entsprechend der heutigen Straßenführung einschließlich der Anbindung an die Landesstraße L 542,
- Aufgabe überbaubarer Flächen im Osten des Gewerbegebiets an der Landesstraße L 542,
- Anpassung der überbaubaren Flächen im Norden des Plangebiets zur bauplanungsrechtlichen Nachvollziehung der bestehenden Reithalle, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ betrifft,
- Wegfall der zeichnerischen Darstellungen für geplante Bahntrassen.
-

Die Änderungspunkte sind in der Abbildung 2 zusammenfassend grafisch dargestellt.

Abbildung 2: Grafische Darstellung der Änderungspunkte des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“



An den Festsetzungen des Ausgangsplanes wird inhaltlich im Wesentlichen festgehalten, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Bei den flächenwirksamen Festsetzungen werden Anpassungen vorgenommen, mit denen umweltrelevante Planungsaspekte stärker berücksichtigt werden. Gleichzeitig werden die überbaubaren Flächen, abgestellt auf das planauslösende Vorhaben, optimiert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt, sie bleibt unverändert beibehalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Im Ausgangsplan wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 das Höchstmaß der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Insbesondere auch vor dem Hintergrund der Rücknahme von gewerblich nutzbaren Flächen wird zur optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen an der GRZ festgehalten. Im Bereich der Reithalle wird die GRZ in Anpassung an den Gebäudebestand mit 0,4 festgesetzt.

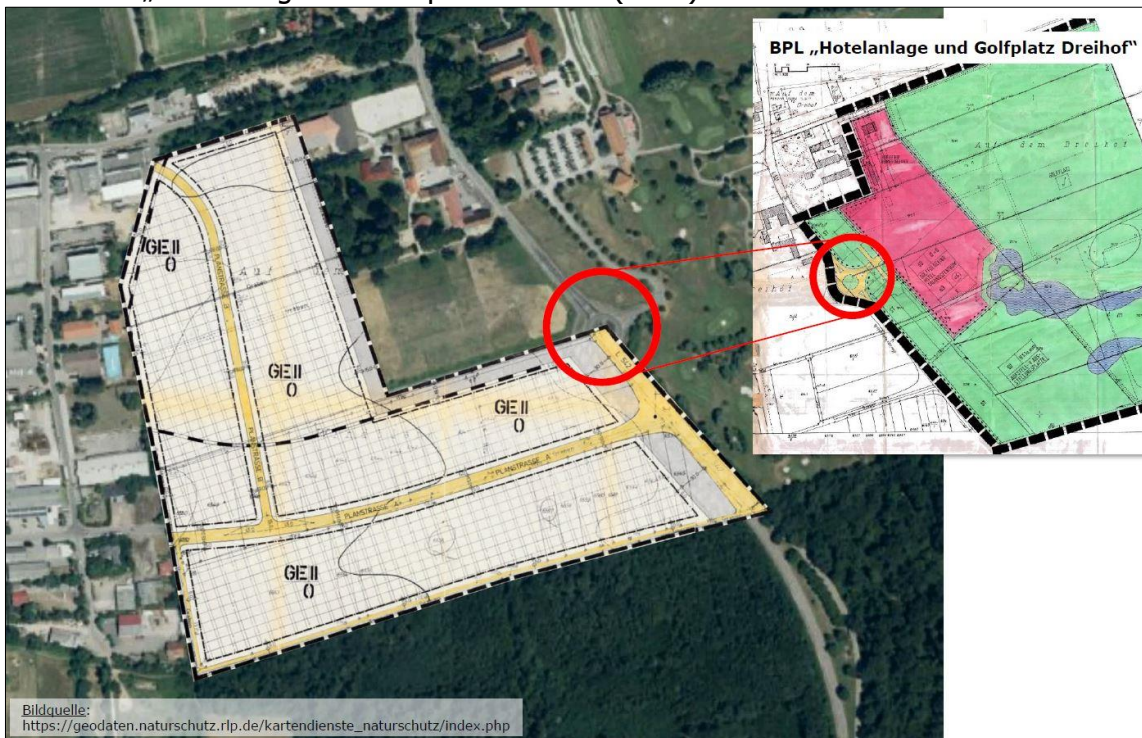
Heraufgesetzt wird die zulässige Höhe der Gebäude von bisher 8 m auf 14,5 m. Damit wird in Anpassung erteilter Genehmigungen bauplanungsrechtlich der Rahmen für Errichtung gewerbegebietstypischer Bauweisen optimiert. Im Bereich der Reithalle wird die Gebäudehöhe mit 10 m für die Firsthöhe festgesetzt.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Auf die „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstückes überbaut werden - unabhängig von deren Standorten. Einschränkungen für die Nutzbarkeit ergeben sich durch die Festsetzung von Anpflanzungsflächen auf den Baugrundstücken, in denen bauliche Anlagen nicht zulässig sind - ausgenommen Einfriedungen und solche baulichen Anlagen, die der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser dienen.

Für gewerbliche Nutzungen (Produktion, Lagerhaltung, Konfektionierung, usw.) werden häufig längere Gebäude benötigt als in der offenen Bauweise regelmäßig zulässig sind. Deshalb wird als abweichende Bauweise bestimmt, dass die Gebäude mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen (offene Bauweise) die Gebäude aber länger sein dürfen als 50 m (keine Längenbeschränkung).

4.3 Verkehrsflächen

Abbildung 3: Neufestsetzung des Kreisverkehrs In der Windblase / L 542 im Bebauungsplan „Hotelanlage und Golfplatz Dreihof“ (1993)



Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ sind mit einem Abschnitt der Landesstraße L 542 und den Planstraßen sowie deren Anschluss an die Landesstraße Verkehrsflächen festgesetzt. Sowohl die Art des Anschlusses an die Landesstraße wie auch die Lage und Führung der Planstraße A (*In der Windblase*) sind abweichend von den ursprünglichen Festsetzungen verwirklicht worden. Während der zunächst als Einmündung vorgesehene Anschluss der Planstraße an die Landesstraße im Rahmen des Bebauungsplanes „Hotelanlage und Golfplatz Dreihof“ in einen Kreisverkehrsplatz geändert wurde, sind Lage und Führung der Straße *In der Windblase* nicht angepasst worden. Im Änderungsplan wird die Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets nachvollziehend neu festgesetzt, von der Darstellung und Festsetzung des Anschlusses an die Landesstraße wird zukünftig abgesehen.

Die Planstraße B wurde nicht gebaut, sie ist nicht mehr erforderlich und nicht mehr Gegenstand der Planfestsetzungen.

Zur Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen, die sich aus den Vegetationsbeständen ergeben, werden für die Gewerbeflächen die Lage von Einfahrtsbereichen bestimmt und im übrigen weitere Einfahrten ausgeschlossen.

4.4 Wasserfläche

Entlang der Straße *In der Windblase* verläuft ein Wegeseitengraben in einer eigenen Parzelle. Dieser Graben wird nachrichtlich als Wasserfläche in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Abstandsflächen zur Landesstraße L 542 und randliche Grundstücksflächen sind im Ausgangsplan als Grünflächen festgesetzt. Die Art der Gestaltung und von Anpflanzungen ist nicht näher bestimmt. Die Grünflächen sind Teil der im Eigentum des ansässigen Unternehmens stehenden Grundstücke.

Im Änderungsplan werden die Grünflächen neu als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die vorzunehmenden Anpflanzungen werden in den textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Untersuchungen definiert. Die Neuregelung dient der stärkeren Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange. Bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen und Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, sind in diesen Flächen nicht zulässig. Gleichzeitig wird mit der Neudefinition klargestellt, dass die Flächen Bestandteil der Baugrundstücke sind und diese entsprechende der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ) optimal ausgenutzt werden können.

5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Das Gebiet ist auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes in Nutzung genommen worden und ist erschlossen. Im Zuge der Planungen für den Neubau des Lager- und Logistikzentrums sind ergänzend Anforderungen an die Berücksichtigung öffentlicher Belange bekannt geworden, die im Rahmen von fachgutachterlichen Untersuchungen bearbeitet sind.

5.1 Bodenschutz, Grundwasser

Im Wesentlichen als Grundlage für Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung im Rahmen eines Entwässerungskonzepts wurden für die noch nicht bebauten Grundstücksflächen nördlich der Straße *In der Windblase* Bodenuntersuchungen und Versickerungsversuche durchgeführt.

Die Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswasser ist eine zentrale Anforderung an die Planung und ihre Umsetzung, um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitestmöglich zu vermeiden und zu minimieren. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist. Vorliegend sind demzufolge alle vertretbaren Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Regenwasserverwendung auszunutzen. Vorhabenseitig geplant und in die Festsetzungen des Änderungsplanes aufgenommen ist eine Begrünung der Dachflächen, die als Retentionsraum aufgebaut werden. Der Ablauf von den Dachflächen wird in Rückhaltebecken auf den Grundstücksfreiflächen (innerhalb der Anpflanzungsflächen) geleitet und mit einer Drosselung, die dem natürlichen Oberflächenabfluss entspricht, dem Gewässersystem zugeführt.

Nach der bodenschutzrechtlichen Beurteilung liegt ein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bzw. ein Altlastenverdacht im Sinne des Bodenschutzes nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind alle üblichen Bodennutzungen auf der Fläche ohne Einschränkungen zulässig.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets *Dreihof* (Zone III). Das Wasserschutzgebiet muss aufgrund der festgestellten hydrologischen und hydrodynamischen Verhältnisse neu konzipiert werden. In diesem Zusammenhang fanden Testbohrungen für eine Tiefenentnahme von Wasser statt. Es ist vorgesehen, zukünftig Wasser aus tieferen Schichten zu entnehmen. Die geplanten Tiefbrunnen sichern den Status des Wasserschutzgebiets. Die Neukonzipierung des Wasserschutzgebiets erfolgt in Abstimmung zwischen den Gruppenwasserwerken der Verbandsgemeinde und der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd.

5.2 Erschließung , Infrastruktur

Im Planbereich sind verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Um Beschädigungen der Leitungen im Zuge der Bauausführungen zu vermeiden, sind die Unternehmen gehalten, bei den betreffenden Versorgungsunternehmen entsprechende Planauskünfte und Anweisungen einzuholen. Die ungefähre Lage und der ungefähre Verlauf, die im Zuge des Beteiligungsverfahrens für die Bebauungsplanänderung von den beteiligten Stellen zur Kenntnis gegeben wurden, sind in der Plankarte redaktionell dargestellt.

5.3 Verkehr

Das Gewerbegebiet ist über die Landesstraße L 542 und die Erschließungsstraße *In der Windblase* an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung² wurde die entstehende Verkehrsnachfrage prognostiziert und die Machbarkeit der Ansiedlung des neuen Lager- und Logistikzentrums geprüft.

Nach dieser Untersuchung ist der Kreisverkehr im Zuge der L 542 mit insgesamt 7.900 KFZ/24h frequentiert. Die Leistungsfähigkeitsgrenze der Anlage liegt bei 15.000 KFZ/24h. Hergeleitet aus der Anzahl der Beschäftigten und dem erwarteten Lieferverkehr ergibt sich durch die Inzunahme der Gewerbeflächen eine Zunahme von 155 KFZ-Fahren/24h, was weniger als 2% des heutigen Gesamtverkehrsaufkommens ist. Die zusätzlichen Verkehre haben voraussichtlich keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehr am Kreisverkehr *L 542| In der Windblase*. Durch den *Landesbetrieb Mobilität Speyer* wird im Beteiligungsverfahren auf die Nähe zum Knotenpunkt L 542 / K 42 (Hornbachstraße) und eine eventuell zunehmende Verkehrsproblematik, wenn die Bahnlinie reaktiviert würde. Diesen Hinweisen war nicht weiter nachzugehen, da der bestehende Kreisverkehr *L 542| In der Windblase* in Kenntnis der nach dem bestehenden Bebauungsplan zulässigen gewerblichen Entwicklung und unter Einberechnung

² „Verkehrliche Ersteinschätzung zu der Erweiterung des Zentrallagers in Essingen“: gevas humberg & partner, Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, Karlsruhe im Juni 2020

des Industrie- und Sondergebiets Bornheim geplant und gebaut wurde. Bei der Dimensionierung des Kreisverkehrs musste noch von einer kleinteiligeren Grundstückseinteilung und mit der Ansiedlung mehrerer Betriebe und daher mit einem insgesamt höheren zusätzlichen Verkehrsaufkommen gerechnet werden.

Auch die theoretisch mögliche Entwicklung in den Bahnstrecken sollte Bestandteil der Leistungsfähigkeitsberechnung für die Straßenverkehrsflächen gewesen sein. Sollten Planungen zur Reaktivierung der Bahnstrecke tatsächlich wieder aufgenommen werden, so wäre die Machbarkeit auch unabhängig von der vorliegenden Planung unter verkehrlichen Gesichtspunkten neu zu prüfen.

5.4 Umweltprüfung, Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren entfällt die Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. Gleichwohl sind naturschutzrechtliche Anforderungen, insbesondere hinsichtlich einer eventuellen Betroffenheit besonders geschützter Arten oder der Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten zu beachten. In der Planung werden die Anforderungen dadurch umgesetzt, dass die wertgebenden Bäume (Eichen) an der Straße *In der Windblase* erhalten werden.

Aufgrund der Lage am und in der Nähe des FFH-Gebiets 6715-302-402 „*Bellheimer Wald mit Queichtal*“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Planungsvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu erkennen sind³.

Nach einer Potenzialanalyse zur Einschätzung des Vorkommens besonders geschützter Arten⁴ werden im Rahmen der Planumsetzung für einige Arten Maßnahmen zur weiteren Überprüfung des Vorkommens und ggf. zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 im Zuge der ökologischen Baubegleitung als notwendig angesehen. Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Gehölzstrukturen im Westen des Gebiets bleibt die Funktion von Fortpflanzungsstätten für gehölzbrütende Vogelarten zukünftig erhalten oder ist über künstliche Nisthilfen kompensierbar. Die für den Fall eines positiven Befunds durchzuführenden Maßnahmen zur Bewältigung von naturschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind gutachterlich benannt:

- Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel und Lampenkörper,
- Vermeidung ganznächtlicher Beleuchtung von Fassaden und/oder Werbeflächen (Ausnahme ggf. Wintermonate nach mindestens zwei Frostnächten).

Für das Vorhaben zum Neubau des geplanten Lager- und Logistikzentrums ist eine ökologische Baubegleitung beauftragt. Sollte in diesem Zusammenhang das Vorkommen besonders geschützter Arten bestätigt werden, können die notwendigen Maßnahmen kurzfristig durchgeführt werden.

In der einfachgesetzlichen Eingriffsbewertung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes gegenüber der Ursprungsplanung durch den Änderungsplan nicht vorbereitet. Neue oder zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber früheren Planungen werden mit der Bebauungsplanänderung nicht vorbereitet. Hinsichtlich des Flächenverbrauchs kommt es zu einer Minimierung der Eingriffe, indem wirksam festgesetzte überbaubare Flächen zurückgenommen werden.

³ „Vorhaben B-Plan Gewerbegebiet 1. Änderung „nördlich der Windblase“. Natura 2000-Vorstudie: Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern im Oktober 2020

⁴ „Bebauungsplan ‚Gewerbegebiet‘ 1. Änderung“. Fachbeitrag Artenschutz, 1. Stufe Potenzialabschätzung: Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern im Oktober 2020

6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet (Reithalle)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	3.760	2,2 %
Gewerbegebiet (nördl. In der Windblase)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	48.920	28,6 %
Anpflanzungsfläche Nord	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	10.520	6,2 %
Gewerbegebiet (südl. In der Windblase)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	76.000	44,4 %
Anpflanzungsfläche Süd	§ 9 Abs. 1 Nr. 25	24.200	14,2 %
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	7.470	4,4 %
Gesamtfläche		170.870	100%

Bis auf das Grundstück der Reithalle und die Straßenflächen sind alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Eigentum der Vorhabenträger für den Neubau des Logistikzentrums. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden voraussichtlich nicht erforderlich.