Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan
„Im Niedersand“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der
Gemeinde Offenbach / Queich
durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631. 361 58- 0
Telefax: 0631. 361 58-24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

INHALT

Inhalt **2**

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB ... **6**

A Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB **6**

B Aufstellungsbeschluss **6**

C Grundlagen **6**
1 Planungsgrundlagen 6
2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 7
3 Bestandssituation 7
3.1 Nutzung und natürliche Situation 7
3.2 Topografie 8
3.3 Schutzgebietsausweisungen 9
3.4 Geschützte Pflanzen und Tiere 9

D Vorgaben übergeordneter Planungen **10**
1 Regionaler Raumordnungsplan 10
1.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan 10
1.2 Siedlungsentwicklung: Siedlungsbereich Gewerbe 10
2 Flächennutzungsplan 11

E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen **12**
1 Schalltechnische Untersuchung 12
2 Artenschutz 12
3 Entwässerungsplanung 12
4 Straßentechnische Anbindung des Baugebiets an die K40 13
5 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landessstraßengesetzes .. 14
6 Sonstiges 14

F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN **15**

G Darlegung zum städtebaulichen Konzept **16**
1 Städtebauliche Zielvorgaben 16
2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes 16
3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes 16

H Begründung der Festsetzungen **17**
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 17
1.1 Art der baulichen Nutzung 17
1.2 Maß der baulichen Nutzung 18
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 19

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen 19
1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 19
1.6 Versorgungsfläche 19
1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser 19
1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 20
1.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen 20
1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 21
1.11 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) 21
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich 21
3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Nachrichtliche Übernahmen 22
4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 22

I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 22
1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) 22
1.1 Nutzung 22
1.2 Lärm 23
1.3 Altlasten 23
1.4 Radonvorsorge 24
2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 24
3 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) 24
4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 24
5 Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 25
6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) 25
7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) 26

J Planverwirklichung 26
1 Grundbesitz und Bodenordnung 26
2 Kosten der Bauleitplanung 26

Umweltbericht gem. § 2 a BauGB 27

A Einleitung 27
1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes 27
2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 27
2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes 27
2.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien 27
2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen 31

B Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen 32
1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 32
1.1 Tiere und Pflanzen 32
1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten sowie Schutzobjekte 32
1.3 Geologie / Boden 34
1.4 Wasser / Wasserhaushalt 34
1.5 Luft / Klima 34
1.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung 35
1.7 Mensch 35
1.8 Kultur- und Sachgüter 36
2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 36
3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden 36
3.1 Prognostizierte Auswirkungen bei Plandurchführung 36
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter 36
3.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie der Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG 40
3.4 Wechselwirkungen 41
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 41
4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans 41
4.2 Bestimmung von landespflegerische Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: hier Zuordnung von Flächen aus dem kommunalem Ökokonto 45
4.3 Bestimmung von Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen - CEF-Maßnahmen 46
4.4 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen 47
5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung 47
5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 47
5.2 Möglichkeiten zur Optimierung der Planung 47

C Zusätzliche Angaben 48
1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben 48
2 Monitoring 48
3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 49

4 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung 52

Anlagen: 53

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Die Gemeinde Offenbach / Queich verfolgt die Absicht, auf Grund der anhaltenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die über das bestehende Flächenangebot hinausgehen, weitere Gewerbeflächen in der Gemeinde auszuweisen.

Die Gemeinde wird zudem im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Siedlungsbereich Gewerbe“ dargestellt. In diesen Bereichen ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nimmt die Gemeinde auch ihre durch die Regionalplanung vorgegebene Aufgabe wahr.

Das Plangebiet selbst, zwischen Ortslage und dem Industriegebiet „Interpark Rhein-Pfalz“ gelegen, soll in mehreren Abschnitten erschlossen werden.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 03.02.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Niedersand“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die Anschlussplanung an die K40 „Straßenbau westlich der K40 Interpark Rheinpfalz in der OG Offenbach / Queich (Decker Ingenieure GmbH, Kusel, 11/2014)
- die Entwässerungskonzeption (Decker Ingenieure GmbH, Kusel, 04/2017)
- die „Geotechnische Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Projekt Interpark Rheinpfalz“ (IBES Baugrundinstitut GmbH, 14.04.2005)
- die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Niedersand“ in Offenbach a.d. Queich - Geräuschkontingentierung“ (Firu GfI GmbH, Kaiserslautern, 15.03.2016),
- die „Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Wertung - Bebauungsplan Niedersand / Gemeinde Offenbach/Queich“ (Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 03.12.2014 / 09.12.2014),

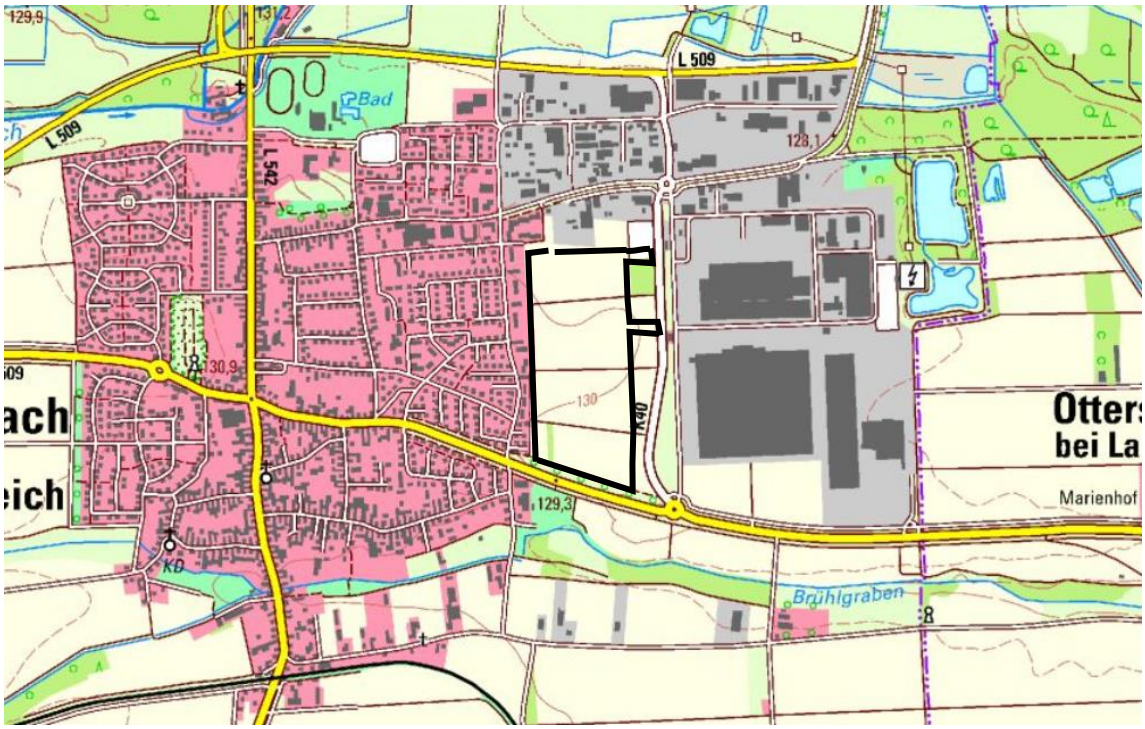
- die „Erfassung der Eidechsen-Umsiedlungsflächen Offenbach / Queich und Managementvorschläge zur Biotopaufwertung“ (Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 26.06.2016) sowie
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Landau).

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Bebauungsplanung erstellt wurde.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Offenbach / Queich ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 17,7 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS, Stand: 10/2016

3 Bestandssituation

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Industriegebiet „Interpark Rhein-Pfalz“ und im Westen an den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Ortsrand von Offenbach.

Das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aus. Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Teil des Plangebiets Brachflächen mit extensivem Wiesencharakter, die, in Erwartung einer Bebauungsplanung, durch die zwischenzeitlich aufgegebene Ackernutzung entstanden sind - zum Zeitpunkt der Kartierung mit beginnender Verbuschung.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Obstwiesen, wobei die Obstbäume/-sträucher lediglich ein geringes bis mittleres Alter besitzen. Die Wiese selber wird extensiv bewirtschaftet und weist Verbuschungstendenzen bzw. die Ansiedlung von ruderalen Arten ohne relevanten Blütenpflanzenanteil auf.

Am westlichen Rand des Plangebiets findet sich eine Weihnachtsbaumkultur mit überwiegend jungen Nadelbäumen.

Am südlichen Rand - außerhalb des Plangebiets - verläuft eine Straßenbaumreihe mit Winter-Linde und Berg-Ahorn, die in dem relativ strukturarmen Landschaftsbereich ein relevantes Biotopverbundelement darstellt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Darstellung der natürlichen Situation, Stand 2014
Quelle Geobasisinformation der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2013

3.2 Topografie

Der Geltungsbereich weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 128 bis 130 m ü. NN.

3.3 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen gem. BNatSchG wie Naturpark, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Planungsgebiet und seiner direkten Umgebung nicht vor.

Das Gebiet liegt außerdem außerhalb von Schutzgebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Auch sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete) sind nicht vorhanden.

3.4 Geschützte Pflanzen und Tiere

3.4.1 Geschütze Pflanzen

Vorkommen geschützter und gefährdeter Pflanzen waren in Hinblick auf die überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung des Geltungsbereichs auszuschließen. Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden deshalb nicht statt.

3.4.2 Geschütze Tierarten

Da mit dem Verlust der Acker- und Wiesenflächen grundsätzlich Lebensräume für verschiedene Tierarten verloren gehen können, wurde im Vorfeld die L.U.P.O. GmbH (Trippstadt) beauftragt, während der Vegetationsperiode 2014 eine faunistische Untersuchung durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Avifauna sowie die Gruppe der Insekten näher untersucht. Darüber hinaus sind sonstige artenschutzrechtliche relevante Arten während der Erfassung mit betrachtet worden.

- Vögel
  Im Plangebiet wurden insgesamt 27 Vogelarten erfasst. Dabei handelt es sich bei 26 der Arten um Nahrungsgäste, lediglich eine Art (Feldlerche) wurde als Brutvogel erfasst. Sieben der Arten befinden sich auf der Roten Liste Deutschlands oder Rheinland-Pfalz, vier davon gelten als streng geschützt.

  Die Feldlerche (Alauda arvensis) wurde vor allem im südlichen Teil des Plangebiets mit ca. zwei bis drei Brutpaaren festgestellt. Die Art bevorzugt offene, landwirtschaftlich genutzte Lebensräume und ist weit verbreitet, der Bestand ist jedoch aktuell abnehmend, weshalb die Feldlerche innerhalb von Rheinland-Pfalz als „gefährdet“ eingestuft wird.

  Der Wegfall der Fläche als Bruthabitat muss kompensiert werden, beispielsweise durch die Anlage von Lerchenfenstern innerhalb von (Getreide-) Äckern im Umfeld des Plangebiets.

- Reptilien
  Es wurden zwei Reptilienarten erfasst, wobei die Blindschleiche (Anguis fragilis) nicht direkt im Plangebiet sondern innerhalb von nördlich daran angrenzenden Flächen gefunden wurde.

  Die Zauneidechse (Lacerta agilis) ist hingegen im Plangebiet selbst beobachtet worden. Dabei wurden insbesondere in der Nord- und Osthälfte juvenile Tiere festgestellt. Dies deutet darauf hin, dass sich die Art reproduziert und sich eine kleine Population etabliert hat. Es fehlen jedoch Versteckmöglichkeiten, was zu einer Verschärfung des Prädationsdrucks durch Hauskatzen führt. Die reproduzierende Population der Zauneidechse muss in ein Ausgleichsbiotop umgesiedelt werden.

- Insekten

Von den aufgenommenen Arten der Insekten gilt keine als „streng geschützt“. Die Gottesanbeterin (Mantis religiosa) wurde im Plangebiet nachgewiesen. Sie gilt nicht als gefährdet, ist jedoch aufgrund ihres Erscheinungsbilds auffällig und aus faunistischer Sicht interessant.

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind dies insbesondere nachfolgende Aspekte:

1 Regionaler Raumordnungsplan

1.1 Darstellung des Plangebiets im Regionalplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als geplante „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ dargestellt.

Mit der nun geplanten Ausweisung einer Gewerbefläche auf dem bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereich, ergibt sich zwar im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung; diese ist jedoch unerheblich, da weder Vorrangausweisungen, noch sonstige flächenbezogene Belange der Regionalplanung betroffen sind.

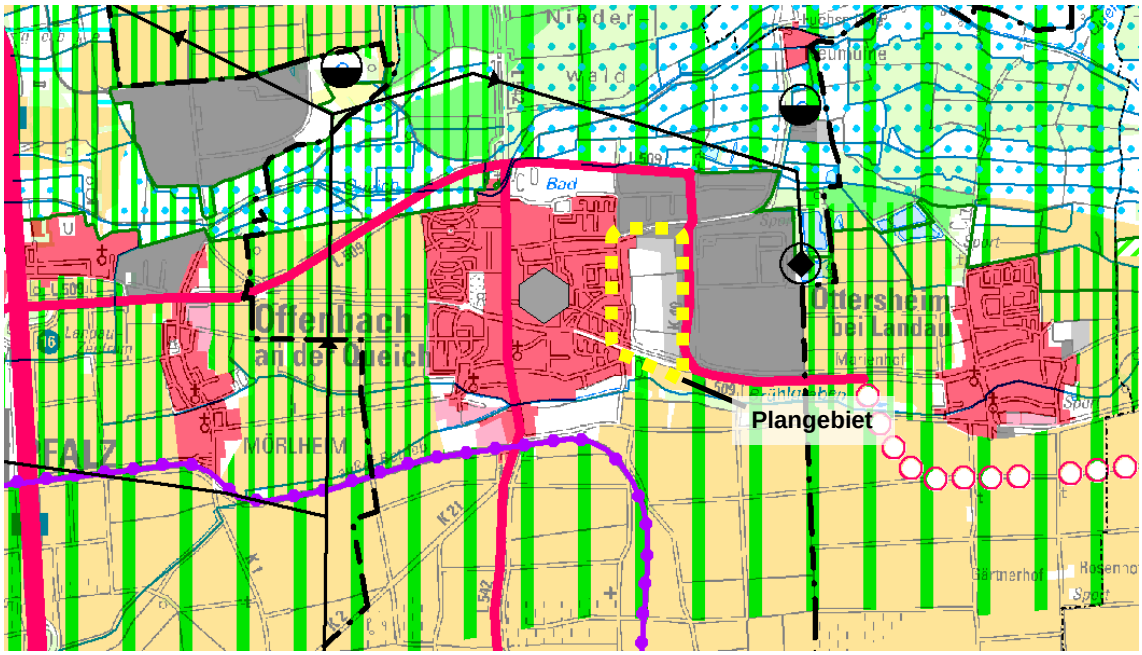
Dem Ansinnen, das Plangebiet als Gewerbestandort zu entwickelt, wurde zudem bereits 2015 durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich - im Benehmen mit dem Planungsverband und der Unteren Landesplanungsbehörde - Rechnung getragen. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Bebauungsplanung den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

1.2 Siedlungsentwicklung: Siedlungsbereich Gewerbe

Im dem seit 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist die Gemeinde Offenbach als Grundzentrum mit der Funktion „Siedlungsbereich Gewerbe“ eingestuft.

Gemäß Punkt 1.5.2.2. des „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ ist in den „Siedlungsbereichen Gewerbe“ die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nimmt die Gemeinde ihre durch die Regionalplanung vorgegebene Aufgabe wahr.

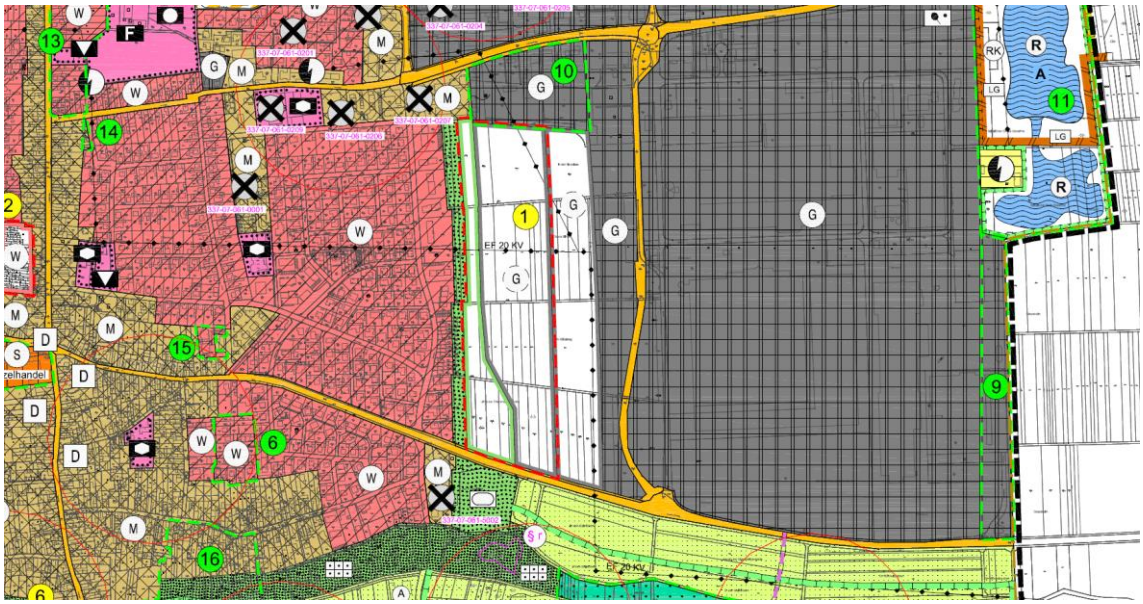


Auszug aus der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar
Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 12/2014

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



Verbandsgemeinde Offenbach/ Queich, Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Immissionssituation durch die geplante Gewerbenutzung im Plangebiet auf schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung wurde die FIRU GfI mbH (Kaiserslautern) mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Ausweisung von nicht eingeschränkten Gewerbegebietsflächen wären an den maßgeblichen Immissionsorten Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 51,3 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und von bis zu 49,2 dB(A) im Mischgebiet zu erwarten. Die angestrebten Planwerte werden insbesondere nachts deutlich überschritten.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen durch Gewerbelärm wurde daher vom Gutachter empfohlen, eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.

2 Artenschutz

Zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes wurde im Vorfeld die L.U.P.O. GmbH (Trippstadt) beauftragt, eine faunistische Untersuchung. Die beauftragte Biologe Dr. Ott kommt zu folgendem Ergebnis:

- Aus faunistischer Sicht sind einige für den Artenschutz bedeutsame Arten vorhanden, wobei hier vor allem die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevant zu nennen ist. Sie ist eine „streng geschützte“ Reptilienart, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist.
- Des Weiteren konnten einige aus ornithologischer Sicht gefährdete oder geschützte Arten nachgewiesen werden, außer der Feldlerche brüten diese aber nicht im Gebiet, es hat damit eine nur geringfügige Bedeutung für diese Artengruppe als Teillebensraum (Nahrungsraum).

Um die Bebauungsplanung durchführen zu können, ohne die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen, empfiehlt der Gutachter daher sog. frühzeitige Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality measures) zu ergreifen.

3 Entwässerungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch die Decker Ingenieure GmbH (Kusel) eine Entwässerungsplanung erarbeitet.

In diesem Zusammenhang wurde bezgl. der Prüfung der Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf ein geotechnisches Gutachten, das im Rahmen der Bebauungsplanung „Interpark Rheinpfalz“ erarbeitet wurde (Stand 04/2005), zurückgegriffen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Untergrundverhältnisse, eine oberflächennahe Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Es haben sich zwischenzeitlich keine Anhaltspunkte ergeben, die eine Änderung der Bewertung der Sachlage begründen würden; die Erstellung eines neuen Gutachtens wurde daher für entbehrlich gehalten.

Die Decker Ingenieure GmbH schlägt daher folgende Entwässerungsplanung für das Baugebiet vor:

- Die entwässerungstechnische Erschließung des Neubaugebietes erfolgt im Trennsystem.
- Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt im Freispiegelgefälle über einen Schmutzwasserkanal mit Anschluss an den bestehenden Kanal in der Hochstadter Straße.
- Durch einen topografischen Hochpunkt im Plangebiet ergeben sich ein (hydraulisch getrenntes) nördliches und südliches Entwässerungsgebiet hinsichtlich des Oberflächenwassers:
  - Das im Norden des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltefläche zugeführt. Da eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser über einen Überlauf dem Regenwasserkanal in der Hochstadter Straße zugeführt.
  - Das im südlichen Bereich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls in einem Regenwasserkanal gesammelt und der im Bebauungsplan festgesetzten Rückhaltefläche zugeführt. Von dort erfolgt eine zeitlich verzögert Einleitung über ein Grabensystem in den Brühlgraben.
  - Von den östlich, an die Retentionsanlage angrenzenden Grundstücken soll das Oberflächenwasser direkt in diese geleitet werden.
- Da auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet eine Belastung des von den Grundstücken abfließenden Niederschlagswasser zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann und zur Vermeidung einer zentralen gütemäßigen Behandlung von Regenwasser aus den Gewerbegrundstücken, empfiehlt der Gutachter im Bebauungsplan auf die Vorgaben des ATV-M 153 hinzuweisen, in welchem Vorbehandlungsmaßnahmen, je nach Verschmutzungsgrad der Herkunftsflächen, aufgelistet sind. Diese Maßnahmen sind von dem jeweiligen Verursacher vor Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. die Retentionsanlage vorzunehmen.
- Um eine Überlastung des geplanten Rückhaltesystems zu vermeiden, ist zu beachten, dass der Regenwasserzufluss von den Gewerbegrundstücken auf 15 l/s je ha zu begrenzen und private Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken von ca. 500 m³ je Hektar befestigter Fläche vorzusehen.

4 Straßentechnische Anbindung des Baugebiets an die K40

Die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes erfolgt über zwei Anbindungen an die Kreisstraße K40.

Um die Leistungsfähigkeit der K40 in diesem Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Speyer im Bereich der beiden Anschlusspunkte Straßenaufweitungen zur Errichtung von Linksabbiegerspuren vorgesehen. Dabei ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu bemessen, dass eine ausreichende Flächensicherung erfolgt, um die Maßnahmen auch realisieren zu können.

Die vorliegende Flächensicherung erfolgte auf Basis der Planungen der Decker Ingenieure GmbH (Kusel).

Ergänzend sei hier angemerkt, dass im Bereich des südlichen Anschlusspunktes an die K40 die Linksabbiegerspur bereits hergestellt und markiert ist. Im Bereich des nörd-

lichen Anschlusspunktes ist die Straße bereits entsprechend breit ausgebaut, in diesem Bereich sind lediglich Markierungsarbeiten durchzuführen.

Die Detailpläne sind mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.

5 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landessstraßengesetzes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an die freie Strecke der L509. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L509 gemäß § 22 LStrG einzuhalten. Es obliegt in diesem Zusammenhang der zuständigen Straßenbaubehörde im Rahmen einer Ermessensentscheidung, darüber zu befinden, ob eine Zustimmung zu einer Ausnahme in Betracht kommt oder nicht.

Darüber hinaus befindet sich teilweise der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in der sog. Baubeschränkungszone (40 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L509). Grundsätzlich bedürfen in der Baubeschränkungszone die Errichtung, die Änderung sowie eine andere Nutzung einer baulichen Anlage der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

6 Sonstiges

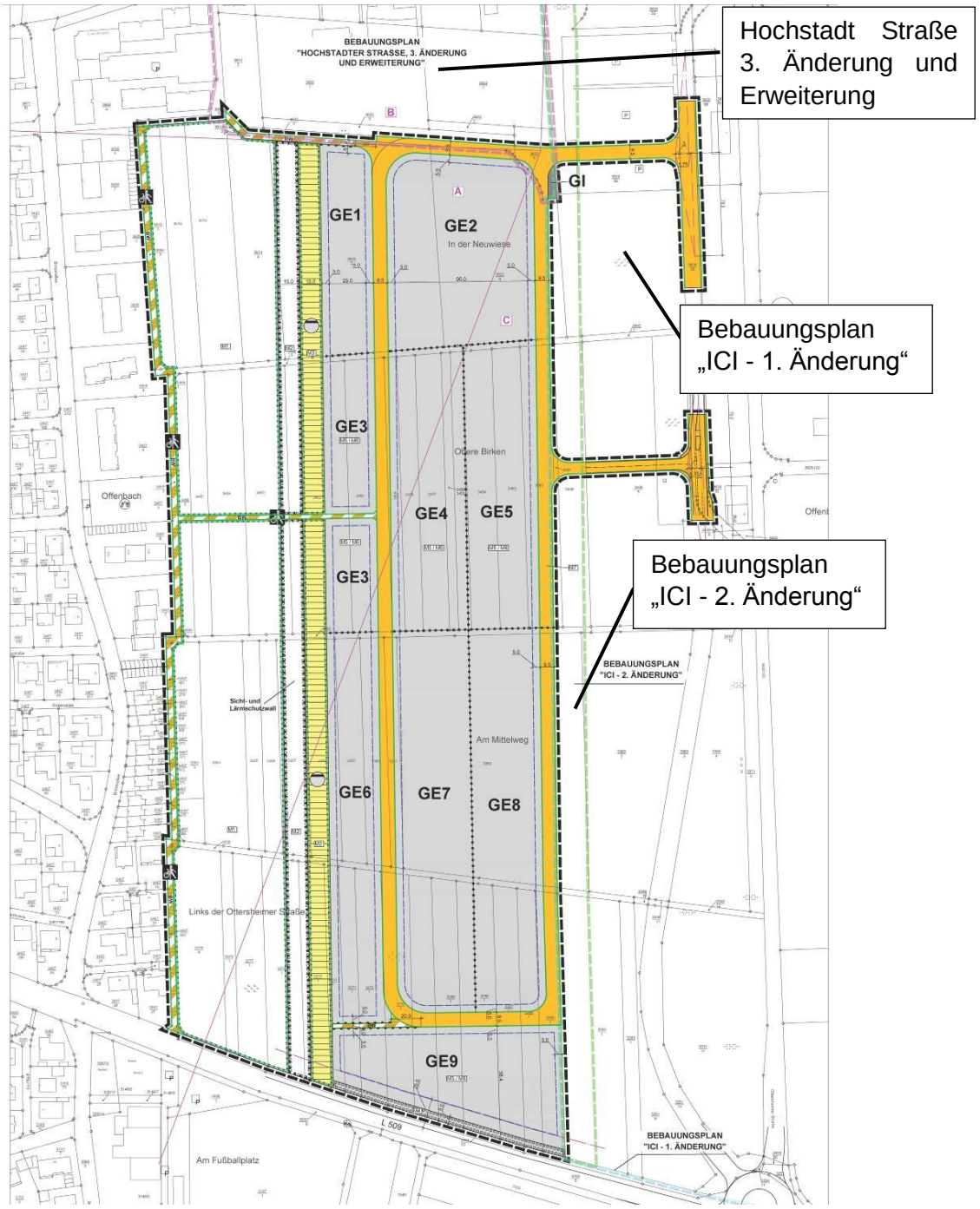
Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

F ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Im Niedersand“ überlagert in östlich gelegenen Teilen die Bebauungspläne „ICI - 1. Änderung“ und „ICI - 2. Änderung“.

Im Norden wird teilweise der Bebauungsplan „Hochstadter Straße 3. Änderung und Erweiterung“ überlagert.

Diesbezüglich gilt Folgendes: Die genannten Bebauungspläne (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) werden in den Bereichen, in denen sie von ergänzenden / ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Niedersand“ überlagert werden, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst. Die Überlagerungsbereiche sind nachfolgend dargestellt.



Überlagerung mit bestehenden Bebauungsplänen, BBP, Stand 04/2017

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung und der Funktion Offenbachs als „Siedlungsbereich Gewerbe“ (gemäß Regionalplan Rhein-Neckar).

Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen verhindert bzw. minimiert werden.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringst möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch den städtebaulichen Entwurf und gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- funktionsgerechte und wirtschaftliche Erschließung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) sowie
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur künftigen Entwicklung des Gebiets (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Verkehrliche Anbindung und interne Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet ist überörtlich durch die L509 sowie die K40 gut erschlossen. Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anschlusspunkten an die K40.

Um die Leistungsfähigkeit der K40 in diesem Zusammenhang weiterhin zu gewährleisten sind im Bereich der beiden Anschlusspunkte Straßenaufweitungen zur Errichtung von Linksabbiegerspuren vorzusehen. Im Bereich des südlichen Anschlusspunktes an die K40 wurde die Linksabbiegerspur bereits hergestellt und markiert. Im Bereich des nördlichen Anschlusspunktes ist die Straße bereits entsprechend breit ausgebaut, in diesem Bereich sind lediglich Markierungsarbeiten durchzuführen.

3 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Versorgung des Plangebietes mit den erforderlichen technischen Infrastrukturen Wasser, Elektrizität und Telekommunikation sowie ggf. Gas kann durch einen Anschluss an bzw. Ausbau der bestehenden Netzte durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass über die für die Versorgung des Plangebiets notwendige Erweiterung des Gasleitungsnetzes erst nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung entschieden werden kann.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger EnergieSüdwest Netz GmbH Versorgungsflächen für die Errichtung von Transformatorstationen planungsrechtlich gesichert. Nach dem Ausbau des unter-

irdischen Versorgungsnetzes im Rahmen des Straßenbaus kann die bisher bestehende Freileitung, die das Plangebiet derzeit noch quert, zurückgebaut werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt für das Schmutzwasser über einen Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Hochstadter Straße.

Da eine Versickerung im Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet in zwei Regenrückhalteanlagen zentral gesammelt. Aufgrund eines topografischen Hochpunkts im Plangebiet ergeben sich ein (hydraulisch getrenntes) nördliches und südliches Entwässerungsgebiet.

Das im Norden des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser wird in diesem Zusammenhang über einen Überlauf dem Regenwasserkanal in der Hochstadter Straße zugeführt; das im südlichen Bereich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser wird, zeitlich verzögert, über ein Grabensystem dem Brühlgraben zugeführt.

Da auf Grund der vorgesehenen Nutzungen im Plangebiet eine Belastung des von den Grundstücken abfließenden Niederschlagswasser nicht auszuschließen ist, sind die Niederschlagsabflüsse ggf. zu reinigen. Die Planungsüberlegungen der Decker Ingenieure GmbH (Kusel) gehen in diesem Zusammenhang davon aus, dass eine erforderliche Reinigung von dem jeweiligen Verursacher vor Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. die Retentionsanlage vorgenommen wird.

H BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalt und die Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen:

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielsetzungen der Gemeinde werden die Bauflächen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wird innerhalb des Gewerbegebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Bereiche GE1 bis GE9 vorgenommen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen die Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes. Die definierten Einschränkungen ergeben sich auf Grund des planerischen Willens der Gemeinde, dass das Plangebiet vorrangig für gewerbliche Ansiedlungen in Anspruch genommen werden soll.

Aus diesem Grund werden Lagerplätze als Hauptnutzung, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben aufgrund des verbundenen hohen Störungspotenzials ausgeschlossen.

Des Weiteren wurde im Sinne einer Feinsteuerung bestimmt, dass bezüglich des Einzelhandels weitergehende Einschränkungen der Art vorgenommen wurden, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht zu-

lässig sind. Ergänzend wurde jedoch bestimmt, dass ausnahmsweise Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind, zulässig sind.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um zum einen das Ortszentrum vor zentrenschädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen und zum anderen aber auch um Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wenn diese dem eigentlichen Betrieb untergeordnet sind.

Um den gewünschten Charakter des Gewerbegebiets sicherzustellen werden des weiteren Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO als unzulässig bestimmt.

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zur Ermittlung der Gewerbelärmsituation im Plangebiet und in dessen Umgebung ein Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Der Gutachter stellte in diesem Zusammenhang dar, dass im Hinblick auf die gewerblich bedingten Geräusche die Festsetzung von Emissionskontingenten als besondere Eigenschaft der Betriebe ein anerkanntes Verfahren ist, um den beschriebenen Planungswillen der Gemeinde hinsichtlich der zulässigen Geräuschbelastung in den schutzwürdigen Gebieten zu sichern.

Die Gemeinde Offenbach / Queich sieht daher die Festsetzung von Emissionskontingenten, als vorsorgeorientierte Zielwerte, als das am besten geeignete Verfahren an, um zum einen auf Dauer sicherzustellen, dass in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten die Orientierungswerte nicht überschritten und zum anderen die künftigen Gewerbebetriebe / Unternehmen nicht durch starre Vorgaben übermäßig eingeschränkt werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt.

Für das Gewerbegebiet beträgt die maximal zulässige GRZ 0,8, die GFZ wird mit 2,4 bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen bewegen sich somit im Rahmen der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Grenzen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Aus diesem Grund begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Höhe von Gebäuden. Eine Überschreitung der der festgesetzten Gebäudehöhen ist lediglich durch technische Nebenanlagen zulässig.

Entsprechend dem Planungswillen der Gemeinde zur besonderen Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung erfolgt eine Höhenstaffelung der Bebauung im Gewerbegebiet von West nach Ost.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund gewerblicher Standortanforderungen zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Im gesamten Geltungsbereich wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind für eine dem Gewerbegebiet entsprechende Grundstücksnutzung bei flexibler Gebäudeanordnung dimensioniert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt die Freihaltung der Bauverbotszone gemäß §§ 22 ff LStrG entlang der L 509.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zubauen“ und „Zuparken“ der Grundstücke zu verhindern.

In den Gewerbegebieten wird die Zulässigkeit von Garagen und Carports auf die überbaubare Grundstücksflächen beschränkt. Nicht überdachte Stellplätze dürfen darüber hinaus auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden.

Eine direkte Ausfahrt aus einer Garage in den öffentlichen Straßenraum birgt ein mitunter erhebliches Unfallrisiko. Daher ist vor einer Garage eine hinreichende Stellfläche vorzusehen, so dass das Öffnen und Schließen der Garage ohne Behinderung des Straßenverkehrs möglich ist. Darüber hinaus ist auch aus gestalterischen Gründen der Einbau von Garagen in den Straßenraum nicht erwünscht.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Straßen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus der Verkehrsfläche sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Straßengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

Um die Bewirtschaftungswege (BW) von nicht-zweckgebundenem Verkehr frei zu halten, dürfen von diesen keine Zufahrten auf die Baugrundstücke hergestellt werden.

1.6 Versorgungsfläche

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wurden Standorte für künftige Transformatorstationen planungsrechtlich gesichert.

1.7 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Oberflächenentwässerung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu berücksichtigen. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle zu einer Regenrückhalteanlage im Plangebiet abgeleitet. Zur Sicherung dieser Planungsabsicht wird

im Bebauungsplan eine „Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser“ festgesetzt.

Die Errichtung der geplanten Rückhalteanlagen sowie die Umsetzung weiterer Maßnahmen der Entwässerungsplanung bedürfen der Durchführung separater Genehmigungsverfahrens nach dem Wasserrecht.

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

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend den Maßnahmenvorschlägen des Fachbeitrags Naturschutz in den Bebauungsplan landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Kompensation der gestatteten Neuversiegelung und sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung und -durchlüftung sichern. Durch den Bezug auf die beigefügten Artenlisten sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen, die die ökologische Funktion als Lebensraum sowie die landschaftliche Einbindung gewährleisten. Damit dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich getroffenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen sowie den aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen sog. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden weitere Maßnahmen notwendig, da insbesondere eine Kompensation der durch die Planung gestatteten zusätzlichen Versiegelung nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen kann.

Da im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine weiteren Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird zur Kompensation auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Offenbach / Queich zurückgegriffen, die einen Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang sicherstellten.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen, der Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie mit Zuordnung von Flächen aus dem kommunalen Ökokonto können die kompensationspflichtigen Eingriffe ausgeglichen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

Zur Beschreibung und Begründung der Maßnahmen sowie des landespflegerischen / naturschutzrechtlichen Konzepts vgl. ausführlicher den Umweltbericht in Teil B. dieser Begründung.

1.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Da es sich hier um ein an schutzwürdige Nutzungen heranrückendes Gewerbegebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bebauungsplanung sichergestellt werden.

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden durch die FIRU GfI mbH (Kaiserslautern) schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind. Dieser Anforderung wurde durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln Rechnung getragen. Für weitere Erläuterungen siehe 1.1. dieses Kapitels.

Zusätzlich hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen eine ergänzende, aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines 2,50 m hohen Erdwalls westlich der gewerblichen Baugrundstücke zu realisieren. Zur Sicherung der hierzu erforderlichen Flächen erfolgte eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Da die Erschließungsstraße gemäß der Erschließungsplanung stellenweise deutlich höher liegen wird als das aktuelle Gelände ist davon auszugehen, dass die Eigentümer entsprechende Auffüllungen auf den Grundstücken vornehmen werden. Um den zusätzlichen Schallschutz der angrenzenden Nutzungen mittels des Lärmschutzwalls nicht durch die zulässigen Auffüllungen im Gewerbegebiet zu untergraben, wird eine Erhöhung des Lärmschutzwalls um bis zu 1,50m in Abhängigkeit von der Erschließungsplanung zugelassen.

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

Aufgrund der Erschließungsplanung für das Gewerbegebiet werden in Teilbereichen des Plangebiets Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden.

Um den Flächenabzug für die Straßenverkehrsflächen möglichst gering zu halten, wurde daher bestimmt, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers oder von Fußwegen erforderliche Böschungen, Stützmauern oder unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) auch auf den Baugrundstücken zulässig sind.

Die Nutzbarkeit der betroffenen Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleibt hierbei grundsätzlich gewahrt.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich

In den Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur:

- äußeren Gestaltung der baulicher Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,

- Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke,
- Einfriedungen und deren Gestaltung,
- Werbeanlagen,
- sowie von Standorten von Müllbehältern sowie Lager- und Abfallplätzen sowie zu

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite.

Darüber hinaus hat sich in der Praxis gezeigt, dass zur Vermeidung gestalterischer Defizite insbesondere Festsetzungen bezüglich der Höhen von Einfriedungen sowie deren gestalterischen Integration in den Straßenraum zweckmäßig sind. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

3 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen hier: Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Auf Grund der räumlichen Nähe des Plangebiets zur L 509 wurden daher Regelungen zum Anbau an öffentliche Straßen und Schutzmaßnahmen gemäß §§ 22 ff LStrG in den Bebauungsplan aufgenommen.

4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2 a Abs. 1 BauGB) sind, entsprechend dem Stand des Verfahrens, wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Insbesondere nachfolgend beschriebene mögliche Auswirkungen wurden bislang ermittelt und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingestellt worden.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll zum einen dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse

gesunde Bedingungen vorfindet. Zum anderen ist dafür Sorge zu tragen, dass die angrenzende Wohnnutzung durch die Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Durch den generellen Ausschluss von Lagerplätzen als Hauptnutzung, Tankstellen sowie der in den textlichen Festsetzungen definierten Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet werden Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebiets im Wesentlichen unterbunden.

Zudem dienen die Regelungen zum Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie von Gebäuden und Räumen für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO im Gewerbegebiet sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher der Umsetzung des planerischen Willens der Gemeinde Bauflächen insbesondere für gewerbliche Ansiedlungen aus den Bereich Handwerk, Dienstleistung und produzierendem Gewerbe bereitzustellen.

1.2 Lärm

Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Offenbach / Queich zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich der Auswirkungen des Gewerbelärms eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere im Nachtzeitraum bei uneingeschränktem Betrieb der in einem Gewerbegebiet zulässigen Betriebe an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs mit deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen ist.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen empfiehlt daher der Gutachter die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

Zusätzlich hat sich die Gemeinde dafür ausgesprochen eine ergänzende, aktive Schallschutzmaßnahme in Form eines 2,50 m hohen Erdwalls westlich der gewerblichen Baugrundstücke zu realisieren. Zur Sicherung der hierzu erforderlichen Flächen erfolgte eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Unter Berücksichtigung der Erschließungsplanung ist es zudem zulässig, den Lärmschutzwall um 1,50 m zu erhöhen, da die vorgesehene Erschließungsstraße teilweise deutlich über dem derzeitigen Gelände liegen wird.

1.3 Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt umgehend zu informieren ist.

1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist in der Gemeinde Offenbach/Queich mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

2 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

3 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

4 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung erfolgte im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

Fachbeitrag und Umweltbericht kommen zu dem Ergebnis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung nachhaltiger Auswirkungen im Geltungsbereich sowie die in Anspruch genommenen

Flächen aus dem Ökokonto in Art und Umfang geeignet sind, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten Eingriffe auszugleichen.

Die veranlasste faunistische Untersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet geschützte Tiere anzutreffen sind; im vorliegenden Fall die Feldlerche sowie die Zauneidechse Durch die CEF-Maßnahmen (Umsiedelung der Zauneidechsen, Herstellung von Lerchenfenstern) zur Vermeidung einer Gefährdung von geschützten Tierarten im Plangebiet ist nicht mit einer Gefährdung zu rechnen. Die CEF-Maßnahmen wurden vertraglich zwischen der UNB Kreis Südliche Weinstraße und der Ortsgemeinde Offenbach/Queich rechtlich abgesichert.

Als Folge der unvermeidbaren Eingriffe ergeben sich eine Neuversiegelung von 8,5 ha und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen von ca. 1,9 ha. Laut Fachbeitrag Naturschutz stehen diesen Eingriffen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs in der Größe von 6,7 ha gegenüber. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über landespflegerische Aufwertungsmaßnahmen auf gemeindeeigenen, dem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontoflächen in der Größe von 3,6 ha kompensiert.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Eingriff im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung bewältigt sein wird.

5 Belange der Landwirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen landwirtschaftliche Flächen, die durch einen Bio-Betrieb bewirtschaftet werden. Die Gemeinde Offenbach wird den Bioland Betrieb bei der Suche und Bereitstellung von geeignetem Ersatzland unterstützen, hierzu sollen auch bislang an Dritte verpachtete Grundstücke in die ergänzende Betrachtung einbezogen werden. Darüber hinaus soll, bis geeignetes Ersatzland für eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß den Vorgaben zur Nutzung durch einen Bio-Betrieb zur Verfügung steht, bei der Vermarktung der künftigen Gewerbeflächen auf die betrieblichen Belange des Landwirtes besonders geachtet werden, dies beinhaltet auch den Zugang zu dem vorhandenen Brunnen.

6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden.

Die Thüga Energienetze GmbH weist darauf hin, dass über die für die Versorgung des Plangebiets notwendige Erweiterung des Gasleitungsnetzes erst nach einer Wirtschaftlichkeitsprüfung entschieden werden kann.

Zur Sicherstellung der Versorgung mit Elektrizität wurden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger EnergieSüdwest Netz GmbH Versorgungsflächen für die Errichtung von Transformatorstationen planungsrechtlich gesichert. Nach dem Ausbau des unterirdischen Versorgungsnetzes im Rahmen des Straßenbaus kann die bisher bestehende Freileitung, die das Plangebiet derzeit noch quert, zurückgebaut werden.

Bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Schmutz- und Regenwasser wurde durch die Decker Ingenieure GmbH eine Entwässerungsplanung entwickelt. Das anfallende Schmutzwasser kann demnach in den nördlich des Plangebiets in der Hochstadter Straße verlaufenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in einer Rückhaltefläche westlich der gewerblichen Bauflächen gesammelt und mit Überläufen an den Regenwasserkanal in der Hochstadter Straße sowie über Gräben an den Brühlgraben angeschlossen.

Zur Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen wurde in der Planzeichnung eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Da auf Grund der zulässigen Nutzungen im Plangebiet eine Belastung des von den Grundstücken abfließenden Niederschlagswasser nicht auszuschließen ist, sind die Niederschlagsabflüsse ggf. zu reinigen. Die Planungsüberlegungen der Decker Ingenieure GmbH (Kusel) gehen in diesem Zusammenhang davon aus, dass eine erforderliche Reinigung von dem jeweiligen Verursacher vor Einleitung in den Regenwasserkanal bzw. die Retentionsanlage vorgenommen wird. Eine diesbezüglich abschließende Festlegung kann jedoch losgelöst von dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfolgen.

7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die interne Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringstraße mit zwei Anschlusspunkten an die K40.

Um die Leistungsfähigkeit der K40 weiterhin zu gewährleisten sind im Bereich der beiden Anschlusspunkte im Plangebiet Straßen-Aufweitungen zur Errichtung von Linksabbiegerspuren vorgesehen. Im Bereich des südlichen Anschlusspunktes an die K40 wurde die Linksabbiegerspur bereits hergestellt und markiert. Im Bereich des nördlichen Anschlusspunktes ist die Straße bereits entsprechend breit ausgebaut, in diesem Bereich sind lediglich Markierungsarbeiten durchzuführen.

Die Belange des Verkehrs werden somit ausreichend berücksichtigt.

J PLANVERWIRKLICHUNG

1 Grundbesitz und Bodenordnung

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weitgehend in Privatbesitz.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse soll die Neuordnung der Grundstücke im Rahmen einer gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB realisiert werden.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde, über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.

UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB

A EINLEITUNG

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Offenbach / Queich verfolgt die Absicht, auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, die über das bestehende Flächenangebot hinausgeht, zusätzliche Gewerbeflächen in der Gemeinde auszuweisen.

Die Gemeinde wird im „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ als „Siedlungsbereich Gewerbe“ dargestellt. In diesen Bereichen ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans nimmt die Gemeinde daher auch ihre durch die Regionalplanung vorgegebene Aufgabe wahr.

Das Plangebiet selbst grenzt westlich an das Industriegebiet „Interpark Rheinpfalz“ und östlich an eine bestehende Wohnbebauung an.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Ortsgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Nachfolgend werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen für die benannten Schutzgüter bezogen auf den Bebauungsplan „Im Niedersand“ aufgeführt.

2.2 Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien

Insbesondere die im Folgenden aufgeführten Paragraphen der genannten Fachgesetze sind zu beachten:

2.2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

- § 1 Abs. 5 BauGB
  Bauleitplanung in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
  Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)

- § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
  Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft (...)
- § 1a Abs. 2 BauGB
  Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

2.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- §§ 1 und 13 ff BNatSchG
  Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.
- § 14 ff Eingriffe in Natur und Landschaft
  Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.
- § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen
  Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. (…) Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.
  Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (…).
  Ein Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder zu ersetzen sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.
- § 18 Verhältnis zum Baurecht
  Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
  Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches sind die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden. Für Vorhaben im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches sowie für Bebauungspläne, soweit sie eine Planfeststellung ersetzen, bleibt die Geltung der §§ 14 bis 17 unberührt.
  Entscheidungen über Vorhaben nach § 35 Absatz 1 und 4 des Baugesetzbuches und über die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 34 des Baugesetzbuches ergehen im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden. Äußert sich in den Fällen des § 34 des Baugesetzbuches die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Behörde nicht binnen eines Monats, kann die für die Entscheidung zuständige Behörde davon ausgehen, dass

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege von dem Vorhaben nicht berührt werden. Das Benehmen ist nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen und während der Planaufstellung nach den §§ 30 und 33 des Baugesetzbuches sowie in Gebieten mit Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.
Ergeben sich bei Vorhaben nach § 34 des Baugesetzbuches im Rahmen der Herstellung des Benehmens nach Absatz 3 Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben eine Schädigung im Sinne des § 19 Absatz 1 Satz 1 verursachen kann, ist dies auch dem Vorhabenträger mitzuteilen. Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die für die Erteilung der Zulassung zuständige Behörde im Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde die Entscheidungen nach § 15 zu treffen, soweit sie der Vermeidung, dem Ausgleich oder dem Ersatz von Schädigungen nach § 19 Absatz 1 Satz 1 dienen; in diesen Fällen gilt § 19 Absatz 1 Satz 2. Im Übrigen bleibt Absatz 2 Satz 1 unberührt.

2.2.3 Wasserhaushaltsgesetz - WHG

- § 1 Zweck
  Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.
- § 5 Allgemeine Sorgfaltspflichten
  Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein (...) die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden (...).

2.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG

- § 1 Zweck des Gesetzes
  Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.
  Soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, dient dieses Gesetz auch der integrierten Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie dem Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

2.2.5 Landeswassergesetz (LWG) Rheinland-Pfalz

- § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
  Die Abwasserbeseitigung obliegt den kreisfreien Städten, den verbandsfreien Gemeinden und den Verbandsgemeinden als Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung.
  Abwasser ist von demjenigen, bei dem es anfällt, dem nach Absatz 1 Verpflichteten über die dazu bestimmten Anlagen zu überlassen.
  Die nach Absatz 1 Verpflichteten können sich nach den Voraussetzungen des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit für eine gemeinsame Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung zusammenschließen. Absatz 1 gilt entsprechend für die zur gemeinsamen Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbe-

seitigung gebildeten Verbände sowie für beauftragte kommunale Beteiligte im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 des Landesgesetzes über die kommunale Zusammenarbeit, auf die die Erfüllung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung durch Zweckvereinbarung übertragen worden ist.
Die Durchführung der Aufgabe der Abwasserbeseitigung kann ganz oder teilweise auch auf private Dritte übertragen werden, soweit und solange diese eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleisten und Gründe des Gemeinwohls nicht entgegenstehen. Zur Durchführung der Aufgabe können Abwasseranlagen, soweit es erforderlich ist, an den privaten Dritten veräußert oder ihm die Nutzung der Anlagen überlassen werden. § 49 Abs. 1 Satz 3 bis 6 gilt entsprechend.

2.2.6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Rheinland-Pfalz

- § 7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (…) werden (…) auf Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des ökologischen Gewässerzustands (…), auf Flächen in geschützten Teilen von Natur und Landschaft sowie auf den dafür vorgesehenen Flächen in Landschaftsplänen und Grünordnungsplänen festgelegt. Für eine Kompensation kommen auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Betracht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe durch Rodung von Wald erfolgen vorrangig durch eine ökologische Aufwertung von Waldbeständen.

  (…) Kompensationsmaßnahmen müssen zu einer nachhaltigen Aufwertung führen. Sie sind zu richten auf:
  1. eine ökologische Verbesserung bestehender land- oder forstwirtschaftlicher Bodennutzung und landschaftlicher Strukturen,
  2. die Erhaltung und Verbesserung von Dauergrünland, insbesondere durch Beweidung,
  3. die Renaturierung von Gewässern,
  4. die Entsiegelung und Renaturierung von nicht mehr benötigten versiegelten Flächen im Innen- und Außenbereich,
  5. die Schaffung und Erhaltung größerer, zusammenhängender Biotopverbundstrukturen,
  6. die Entwicklung und Wiederherstellung gesetzlich geschützter Biotope einschließlich des Verbunds zwischen einzelnen, benachbarten Biotopen oder
  7. die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustands eines Lebensraumtyps oder eines Vorkommens einer besonders geschützten Art.
  8. Die Festsetzung einer Kompensation in anderen (…) genannten Räumen und für andere als in Absatz 3 aufgeführte Maßnahmen sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen vor ihrer Festsetzung und Durchführung der Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde.
- § 9 Verfahren bei Eingriffsentscheidungen, Fachbeitrag Naturschutz
  Die Angaben nach § 17 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG sind der zuständigen Behörde textlich und anhand von Karten (Fachbeitrag Naturschutz) darzulegen. Soweit erforderlich, kann die Behörde eine in der Regel eine Vegetationsperiode umfassende Erhebung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft verlangen. Die Erfassung von Biotop- und Lebensraumtypen sowie Artvorkommen erfolgt nach den Vorgaben des Landschaftsinformationssystems. Zur Verringerung oder Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen (…), kann von der zu-

ständigen Behörde eine ökologische Baubegleitung angeordnet werden. (…)

2.3 Ziele aus einschlägigen Fachplänen

2.3.1 Regionalplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die Gemeinde Offenbach / Queich als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als geplante „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ sowie als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Flächen“ dargestellt.

Mit der nun geplanten Ausweisung einer Gewerbefläche auf dem bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellten Bereich, ergibt sich zwar eine Abweichung von der regionalplanerischen Darstellung; diese ist jedoch unerheblich, da weder Vorrangausweisungen, noch sonstige flächenbezogenen Belange der Regionalplanung von der Planung betroffen sind.

Dem Ansinnen, das Plangebiet als Gewerbestandort zu entwickelt, wurde bereits 2015 durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich - im Benehmen mit dem Planungsverband und der Unteren Landesplanungsbehörde - Rechnung getragen. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorliegende gemeindliche Bebauungsplanung den Zielen und Anforderungen der Raumordnung entspricht.

2.3.2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen bzw. als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.

2.3.3 Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Im Niedersand“

Der Fachbeitrag Naturschutz greift die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan auf und konkretisiert diese für den Geltungsbereich.

Die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen wurden - soweit möglich - in den Bebauungsplan übernommen.

B ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes kann dem Fachbeitrag Naturschutz entnommen werden. An dieser Stelle erfolgt daher nur eine zusammengefasste Darstellung der Bestandssituation.

1.1 Tiere und Pflanzen

Am 14.06.2014 wurde eine Biotoptypenerfassung im Plangebiet durchgeführt (vgl. auch Abb. in Kap. C3.1 unter „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung“). Eine Biotoptypenkarte auf Luftbildgrundlage im Maßstab 1: 1.000 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem Fachbeitrag Naturschutz angefügt.

Das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung aus. Die Ackerflächen (HA0) werden für den Anbau von Getreide, Mais und verschiedenen Gemüsesorten genutzt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Flächen mit extensiven Wiesencharakter (EE5, viele Jahre nicht gemäht), die augenscheinlich durch aufgegebene ackerbauliche Nutzung entstanden sind - zum Zeitpunkt der Kartierung mit anfänglicher Verbuschung (≤ 5 %) aus Brombeere, Kirsche und Bergahorn und Ruderalflora aus Nachtkerze, Johanniskraut, Ackerkratzdistel usw.

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Obstwiese (HK2), wobei die Obstbäume/-sträucher lediglich ein geringes bis mittleres Alter besitzen. Die Wiese selber wird extensiv bewirtschaftet und weist Verbuschungstendenzen bzw. die Ansiedlung von ruderalen Arten auf ohne relevanten Blütenpflanzenanteil.

1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten sowie Schutzobjekte

1.2.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie bzw. der Europäischen Vogelschutzrichtlinie als Bestandteil der Natura 2000-Gebiete ausgewiesen. Das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-6715-401) ist in der weiteren Umgebung nordöstlich des Plangebiets ausgewiesen. Des Weiteren ist das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-6715-302) als „großflächig störungsarmer Waldkomplex mit vielfältigen Übergangsbereichen zu (Feucht-) Grünlandbiotopen im Waldinnern“ ausgeschrieben. Es sind keine Auswirkungen vom Planvorhaben zu erwarten.

Darüber hinaus sind ebenfalls keine Schutzgebiete bzw. -objekte gemäß BNatSchG wie Naturpark, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile im Plangebiet vorhanden.

1.2.2 Geschützte Pflanzen

Das Plangebiet wird derzeit noch überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt, weswegen davon ausgegangen werden kann, dass keine geschützten Pflanzen vorkommen.

Die zunehmend verbuschenden Flächen mit extensiven Wiesencharakter im nördlichen Teil des Plangebiets, die durch aufgegebene Ackernutzung entstanden sind, weisen Arten der Ruderalflora auf, die ebenfalls kein Vorkommen geschützter Arten vermuten lassen. Bei der Begehung des Plangebiets konnten zudem keine beson-

ders schützenswerten bzw. geschützte Biotope erfasst werden. Auf eine detaillierte Vegetationskartierung wurde aus diesen Gründen verzichtet.

1.2.3 Geschützte Tierarten

Gem. §§ 19 und 44 des BNatSchG sind bei Planvorhaben streng und besonders geschützte Arten (zu denen z. B. alle europäische Vogelarten zählen) in besonderem Maße zu berücksichtigen, d.h. es muss im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht werden, ob durch das geplante Vorhaben besonders geschützte Arten oder natürliche Lebensräume im Sinne des Umweltschadensgesetzes erheblich gestört oder geschädigt werden können bzw. ob ein Verbotstatbestand nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegt (Beeinträchtigungs-, Besitz- und Vermarktungsverbot). Für die besonders geschützten Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote.

Da mit dem Verlust der Acker- und Wiesenflächen grundsätzlich Lebensräume für verschiedene Tierarten verloren gehen können, wurde im Vorfeld die L.U.P.O. GmbH[1] beauftragt, während der Vegetationsperiode 2014 eine faunistische Untersuchung durchzuführen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Avifauna sowie die Gruppe der Insekten näher untersucht. Darüber hinaus sind sonstige artenschutzrechtlich relevante Arten während der Erfassungen mit betrachtet worden.

Der beauftragte Biologe kam zu dem Ergebnis, dass

- aus faunistischer Sicht einige für den Artenschutz bedeutsame Arten vorhanden sind, wobei hier vor allem die Zauneidechse als artenschutzrechtlich relevant zu nennen ist. Die Zauneidechse ist eine „streng geschützte“ Reptilienart, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist.

  Eine Bebauung würde hier einen Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG - § 44, 45) bedeuten, der jedoch mit entsprechenden Maßnahmen zu lösen wäre.
- Des Weiteren konnten einige aus ornithologischer Sicht gefährdete oder geschützte Arten nachgewiesen werden, außer der Feldlerche brüten diese aber nicht im Gebiet, es hat damit eine nur geringfügige Bedeutung für diese Artengruppe als Teillebensraum (Nahrungsraum).
- Auch für die Entomofauna hat der Nordteil des Untersuchungsgebiets eine nicht unerhebliche Bedeutung aufgrund des Blütenreichtums der Flächen, jedoch wurden keine streng geschützten oder stark gefährdeten Arten festgestellt.
- Insgesamt kann aus gutachterlicher Sicht das Plangebiet eher als Teillebensraum für Vögel und als einen Lebensraum von eher durchschnittlicher Bedeutung für Insekten angesehen werden. Bedeutsam ist nur das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse.

  „Die durch eine potenzielle Bebauung möglicherweise auftretenden Konflikte mit dem BNatSchG sind jedoch nach aktuellem Stand mehr oder minder problemlos durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Aufwertung von Flächen im Umfeld für

[1] L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Wertung - Bebauungsplan Niedersand / Gemeinde Offenbach/Queich, Trippstadt, 12/2014

die Feldlerchen, Fang- und Umsiedlung der Zauneidechsen) lösbar. Ein echtes k.o.-Kriterium besteht aus Sicht der Fauna hier nicht.“[2]

Das vollständige artenschutzrechtliche Gutachten ist als Anlage beigefügt.

1.2.4 Schutzobjekte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

1.3 Geologie / Boden

1.3.1 Naturräumliche Gliederung / Relief

Das Plangebiet ist zum größten Teil der naturräumlichen Einheit „Vorderpfälzer Tiefland“ (Haupteinheit 221), hier näher beschrieben als „Queichschwemmkegel“ (Einheit 221.3), zuzuordnen.

Der Geltungsbereich weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von 128 bis 130 m ü. NN.

1.3.2 Geologie, Boden, Baugrund

Die Geologie des Plangebiets wird durch Schwemmfächersedimente über Niederterrassen bzw. im südlichen Teil durch Lössdecken bestimmt. Es dominieren lehmige Sande (vgl. Abbildung links: gelb, im Norden) mit einem mittleren Ertragspotential, stark lehmige Sand (rot, in der Mitte) sowie sandige Lehme (braun, im Süden), letzte beiden mit einem hohen Ertragspotential[3].

1.3.3 Altablagerungen

Weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

1.4 Wasser / Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt in der Grundwasserlandschafts der quartären und pliozänen Sedimente, die Grundwasserüberdeckung ist als ungünstig zu beurteilen. Die relativ niedrige Grundwasserneubildungsrate mit 95 mm/a liegt in den vorherrschenden lehmigen Substraten begründet, die eine Versickerung des Niederschlagswassers weitgehend verhindert.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

1.5 Luft / Klima

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet außerhalb einer Fläche mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume“[4]), d. h. außerhalb eines thermisch stark belasteten Luftaustauschbereiches (geringe Durchlüftung und thermische Belastung in den Sommermonaten). Im Hinblick auf das Lokalklima wirkt die offene Freifläche des Plangebiets als Kaltluftentstehungsgebiet. Das Gelände ist annä-

---

[2] vgl. ebenda

[3] Landesamt für Geologie und Bergbau des Landes RLP: Online-Karten: Bodenflächendaten der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Maßstab 1: 5000

[4] Online-Abfrage LANIS: www.naturschutz.rlp.de

hernd eben, wobei ein minimales Ansteigen der Ebene in den mittleren Westen zu vermerken ist. Die Frischluft fließt jedoch aufgrund des Barriereeffekts der umgebenden bebauten Flächen in Richtung Süden/Südosten ab.

1.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Insgesamt ist das Landschaftsbild im betroffenen Bereich hinsichtlich Eigenart (aufgrund fehlender natürlicher Elemente), Vielfalt (aufgrund der intensiven Nutzung und mangelnder Strukturen) und Schönheit (mangelhafte Naturnähe) als gering zu bewerten: Das Plangebiet, das weitgehend isoliert von offenen Landschaftsbereichen eingezwängt zwischen Siedlungsflächen liegt, ist selbst durch die landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Ackerfläche) geprägt. Gliedernde und belebende Strukturen fehlen nahezu vollständig.

Das Plangebiet wird für die siedlungsgebundene Kurzzeiterholung („Pantoffelgrün“) der Anwohner (Spaziergänger) aus den angrenzenden Wohngebieten genutzt. Es besteht jedoch keine erholungsrelevante Ausstattung, weshalb insgesamt keine relevante Bedeutung für die lokale bzw. regionale Erholung gegeben ist.

1.7 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet insbesondere an die Funktionen „Arbeiten und Aufenthalt“ geknüpft sind, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

- Nennenswerte Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftliche Anlagen sind im Planungsgebiet derzeit nicht gegeben. Es bestehen jedoch Vorbelastungen durch Emissionen des östlich angrenzenden Industriegebiets sowie durch die klassifizierten Straßen L509 und K40.
- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.
- Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte (Stand 2013) erstellt.

  Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist in der Gemeinde Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

  Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über

100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.8 Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine weiterhin landwirtschaftliche Nutzung der Fläche zu erwarten.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Geologie / Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“, „Orts- und Landschaftsbild / Erholung“ sowie „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ ist bei einer Entwicklung des Plangebietes ohne Realisierung der Planung und somit Beibehaltung des derzeitigen Status nicht von einer Veränderung des gegenwärtigen Zustandes auszugehen.

3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden

3.1 Prognostizierte Auswirkungen bei Plandurchführung

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

<u>Baubedingte Wirkungen</u>

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung, Bodenverdichtung,
- Lärm- und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.

<u>Anlagenbedingte Wirkungen</u>

- Verlust von Boden und -funktionen durch Neuversiegelung um rund 8,5 ha,
- erhöhter Oberflächenabfluss,

<u>Betriebsbedingte Wirkungen</u>

- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie durch den Gewerbelärm

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf einzelne Schutzgüter

3.2.1 Tiere und Pflanzen

Mit der Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten, freien Landschaftsräumen geht neben der Versiegelung auch die Zerstörung von Vegetationsstrukturen einher. Hochwertige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Zusammen betrachtet besitzt das Plangebiet eine überwiegend geringe Bedeutung hinsichtlich seiner Biotopausstattung, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Entscheidend hierfür ist aber die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Umsiedlung der besonders geschützten Zauneidechsenpopulation im Vorfeld der Baumaßnahmen (artenschutzrechtliche Betroffenheit des § 44 BNatSchG) und deren Erfolg. Gleiches gilt prinzipiell für die vertragliche Absicherung

zur langfristigen Anlage von Lerchenfenstern auf Ackerflächen in der Nähe des Plangebiets.

3.2.2 Schutzgebiete und geschützte Arten

Nach der artenschutzrechtlichen Wertung, die durch das Büro L.U.P.O 2014 durchgeführt wurde, sind aus faunistischer Sicht im Plangebiet einige für den Artenschutz bedeutsame Arten vorhanden. Insgesamt kann das Gebiet eher als Teillebensraum für Vögel und als einen Lebensraum von eher durchschnittlicher Bedeutung für Insekten angesehen werden. Bedeutsam ist nur das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse, eine „streng geschützte“ Reptilienart, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet ist. Aufgrund fehlender Betroffenheit ist ein Ausgleich von Gehölzverlust nicht notwendig.

Zusammenfassend betrachtet ist festzuhalten, dass keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen sind. Durch die Versiegelung sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften betroffen.

Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders streng geschützten Zauneidechse einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Individuen) dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures* = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf einer Fläche von ca. 4 ha (Umsiedlungsflächen Zauneidechse + Lerchenfenster) im August / September 2016 durchgeführt worden und rechtlich durch einen städtebaulichen Vertrag vom 17.08.2016 mit der zuständigen UNB gesichert. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch entsprechende Monitoringuntersuchungen nach zwei und fünf Jahren zu dokumentieren.

3.2.3 Geologie / Boden

Mit einer Bebauung erfolgt zwangsläufig eine dauerhafte Versiegelung von Boden. Im vorliegenden Fall beträgt die maximal mögliche Neuversiegelung (Versiegelung in der Planung minus Versiegelung aus dem Bestand) insgesamt rund 85.550 m^2. Dies bedeutet den dauerhaften Verlust von Boden als Lebensraum, als Fläche für die Grundwasserneubildung sowie als Wasserspeicher.

Darüber hinaus sind für die Herstellung von grabenförmigen Regenrückhalteflächen Abgrabungen im Umfang von ca. 10.000 m² und für die Anlage des Lärmschutzwalles Aufschüttungen auf einer Fläche von ca. 10.000 m² erforderlich, die in Hinblick auf die Gesamtgröße des Geltungsbereichs das Plangebiet aber nicht relevant verändern, aber Veränderungen des natürlichen Bodengefüges bedeuten. Der Lärmschutzwall ist als Ausgleich mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind als Ausgleich naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

Zusammenfassend sind auf das Schutzgut Boden nachhaltige Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Minderungsmaßnahmen sind nur im sehr geringen Umfang durch die Verwendung von wassergebundenen Wegedecken möglich.

3.2.4 Wasser / Wasserhaushalt

Grundsätzlich führt eine Neuversiegelung von Freiflächen zu dem Verlust von Versickerungsfläche und einer Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses. Dies hat im Wesentlichen eine Verringerung der Grundwasserneubildung zur Folge. Zur Vermeidung einer Verschärfung der Abflusssituation und zur Aufrechterhaltung der Grund-

wasserneubildung sind großflächige, grabenförmige Regenrückhalteflächen vorgesehen. Eingriffe können somit auf ein nicht erhebliches Maß gemindert werden.

Fließgewässer sind nicht betroffen.

3.2.5 Luft / Klima

Durch Überbauung der ebenen Ackerflächen gehen Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren, die aber effektiv nur eine vernachlässigbare Siedlungsrelevanz besitzen. Durch weitgehende Versiegelung im Gewerbegebiet erhöht sich im Sommer die Wärmeabstrahlung und kann die bereits vorhandene Belastungssituation durch verminderte Auskühlung in den Nächten und Wärmebelastung in heißen Sonnentagen verschärfen.

Diese Auswirkungen können durch Stellplatzeingrünung und Straßenbaumpflanzungen lediglich gemindert werden. Auswirkungen auf die im Westen angrenzenden Wohngebiete können durch die extensive Anlage des breiten Grüngürtels einschl. Bepflanzung auf ein nicht mehr erhebliches Maß verringert werden.

3.2.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Die vorgesehene Bebauung schließt großräumiger betrachtet eine Baulücke zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Westen, der Gewerbeansiedlung im Osten und der Mischbebauung im Norden. Sie schiebt sich in diesem Sinne nicht in die freie Landschaft.

Relevante gliedernde und belebende Gehölzstrukturen gehen nicht verloren. Die vorhandenen Gebüschstrukturen (kleine wilde Obstwiese) im Süden bleiben erhalten und werden in einen ca. 75 m breiten Grüngürtel, der zwischen der Wohnbebauung im Westen und der zukünftigen Gewerbeansiedlung extensiv angelegt wird, integriert.

Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich konzentrieren sich auf eben diesen festgesetzten Grüngürtel, der dem Offenlandcharakter entsprechend extensiv mit Wiesen- und Gehölzstrukturen angelegt wird und in Verbindung mit dem im Osten festgesetzten Lärmschutzwall und dem entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze anzupflanzenden Gehölzstreifen eine wirksame Einbindung der Gewerbeansiedlung darstellt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können somit auf ein nicht mehr erhebliches Maß gemindert werden.

Aufgrund der fehlenden Bedeutung des Plangebietes für die lokale und regionale Erholungsfunktion sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf die Kurzzeiterholung für Menschen aus dem angrenzenden Wohngebiet im Westen können durch die Anlage des oben beschriebenen Grüngürtels vermieden werden.

3.2.7 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im vorliegenden Plangebiet insbesondere an die Funktionen „Arbeiten und Aufenthalt“ geknüpft ist, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten:

- Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Offenbach / Queich zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

  Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Ausweisung von nicht eingeschränkten Gewerbegebietsflächen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit deutlichen Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen ist.

  Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen empfiehlt der Gutachter daher die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

  Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

- Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

- Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist in der Gemeinde Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

  Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

3.2.8 Kultur- und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die vorliegende Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

3.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie der Schutzkriterien nach Anlage 2 UVPG

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten: Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen durch die Neuversiegelung mit negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt.

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	X	----
Boden	----	X
Wasser	X	----
Luft / Klima	X	----
Landschaft (Landschaftsbild / Erholung)	X	----
Mensch	X	----
Kultur- und Sachgüter	X	----

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen werden aufgrund der geringen Biotopwertigkeit nicht erwartet, Gehölze sind im Plangebiet nur sehr wenige vorhanden, diese werden erhalten. Auswirkungen auf geschützte Tierarten werden durch die Durchführung von CEF-Maßnahmen (Umsiedlung Zauneidechsen, Lerchenfenster) vermieden. Des Weiteren sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaft als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzkriterien gemäß Anlage 2 UVPG Gebiete	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
Natura2000-Gebiete (FFH-, Vogelschutzgebiete)	nein	nein	----	----
Naturschutzgebiete	nein	nein	----	----
Nationalparke / Nationale Naturmonumente	nein	nein	----	----
Biosphärenreservate / Landschaftsschutzgebiete	nein	nein	----	----
Naturdenkmale	nein	nein	----	----
Geschützte Landschaftsbestandteile	nein	nein	----	----

Schutzkriterien gemäß Anlage 2 UVPG Gebiete	vorhanden	Auswirkungen ja / nein	erhebliche Auswirkungen	Bemerkungen
Geschützte Biotope	nein	nein	----	----
Wasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	nein	nein	----	----
sonstige Schutzausweisungen	nein	nein	----	----
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Um-	nein	nein	----	----
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	nein	nein	----	----
Denkmalschutz	nein	nein	----	----

3.4 Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu nachteiligen Umweltauswirkungen.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan jedoch nachfolgend beschriebene Maßnahmen vor.

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Maß und Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen richten sich nach der durch die Baumaßnahme hervorgerufenen Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie sonstige Schutzgüter.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Teilgeltungsbereichs. Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

4.1.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

- Durchführung von CEF-Maßnahmen
  - Umsiedlung der Zauneidechsen-Population auf externe Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos (s. unten).
  - Vertragliche Vereinbarung mit örtlichen Landwirten über die langfristige Anlage von Lerchenfenstern.
- Festsetzung eines zwischen 70 und 85 m breiten Grüngürtels entlang der gesamten westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Auswirkungen verursacht durch die Gewerbegebietsausweisung (Lärm- und Sichtschutz)
- Anlage eines Lärm-/Sichtschutzwalles zwischen Grüngürtel und Gewerbegebietsflächen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor schädlichen Auswirkungen
- Bautabuzonen als naturschutzfachliche Ausschlussflächen
  Die aus naturschutzfachlicher Sicht besonders sensiblen Biotopflächen innerhalb der grünordnerischen Maßnahme M1 Grüngürtel sind während der Bauzeit deutlich erkennbar durch Warnband abzugrenzen. Das Befahren und die Lagerung von Baumaterialen, Erdaushub, Baumaschinen oder sonstigen Objekten der Baustelleneinrichtung sind in diesen Bereichen zu unterbinden. Dies sind die Flächen der Wiesenbrache im Nordwesten auf den Flurstücken 3610/3, 3612, 3613 und 3614/4 und die Fläche der wilden Obstwiese im Südwesten auf dem Flurstück 3277/1.
- Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915
  Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 (schonender Umgang mit Oberboden) sind zu beachten, siehe auch § 202 BauGB.
  Anfallender unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen und soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen und landschaftsgerecht zu modellieren. Ist dies nicht möglich, ist der Erdaushub auf eine Deponie zu bringen.

4.1.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

- **M1 - Gestaltung des Grüngürtels**
  Die mit M1 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist als strukturreicher Grüngürtel mit Offenlandcharakter zu gestalten und langfristig zu sichern.
  - Umwandlung der Ackerfläche in extensives, artenreiches Grünland durch Einsaat mit RSM 7.1.2 mit Kräutern (vgl. Ansaatempfehlung im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz).
    Nach der Fertigstellungspflege: Mahd der Wiesenbereiche einmal im Jahr nicht vor 07. Juli und bis spätestens 28. Februar, im Falle einer maschinellen Mahd ist grundsätzlich die Bearbeitung der Wiesenflächen bis spätestens 31. Oktober abzuschließen. Aufkommende Verbuschung ist regelmäßig -

auch in den Randbereichen der angepflanzten Strauchgruppen - zu beseitigen. Abtransport des Mahdguts.

- Erhalt der Wiesenbrache
  Die vorhandene Wiesenbrache auf den Flurstücken 3610/3, 3612, 3613 und 3614/4 im Nordwesten des Geltungsbereichs ist als blütenreiche Hochstaudenflur zu erhalten. Inselartige Gehölzpflanzungen sind gemäß nachfolgender Prinzipskizze zulässig.
  Die krautige Fläche ist dauerhaft zu pflegen (abschnittsweise je eine Hälfte im Wechsel 1 Mahd / alle 2 Jahr ab Ende August).
- Anpflanzung einer wegebegleitenden, offenen drei- bis fünfreihigen Gehölzhecke
  Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist Arten der Pflanzliste A des Fachbeitrags Naturschutz eine nicht durchgängige Hecke anzulegen: es sind Lücken von 20 m bis 50 m frei von Bepflanzung zu halten, um Durchblicke auf die Fläche vom angrenzenden Weg aus zu ermöglichen. Baumanteil ≤ 15 %, Beachtung der erforderlichen Grenzabstände.
  Zur Erhaltung des Charakters und der Verjüngungsfähigkeit sind die Strauchgehölze nach etwa 10 Jahren abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Hierbei wird empfohlen, etwa alle 2 Jahre jeweils 20 % der Hecke zu schneiden (Abschnitte von maximal 10 m), so dass nach 10 Jahren die Verjüngung abgeschlossen ist. Die Pflegemaßnahme ist nur von November bis Februar durchzuführen.
- Anpflanzung von inselartigen, zerstreut liegenden, 20 - 50 m² großen Gehölzgruppen aus Sträuchern Pflanzliste B des Fachbeitrags Naturschutz in die Wiesenbereiche. Die angelegten Gehölzinseln sind der freien Entwicklung zu überlassen.
- Anpflanzung von Gruppen aus Wildobstbäumen in die Wiesenflächen
  An vier Stellen sind Baumgruppen aus Wildobstbaumarten aus 10 - 15 Stück mit Arten der Pflanzliste C des Fachbeitrags Naturschutz anzulegen. Die Gehölze sind gegen Wildverbiss zu sichern. Pflegemaßnahmen sind nicht notwendig.
- Umwandlung Weihnachtsbaumkultur / Kleingarten in Gehölz dominierte Sukzessionsflächen
  Auf der Fläche sind die vorhandenen Nadelgehölze (Weihnachtsbäume) zu beseitigen und die vorhandene bauliche Anlage zurückzubauen. Die bestehenden Laubgehölze sind dabei zu erhalten.
  Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Einsaat der angrenzenden Ackerflächen ebenfalls einzusäen, eine anschließende Pflege (Mahd) entfällt, die mit sich selbst ansiedelnden Gehölze sind der freien Sukzession zu überlassen.
- Erhaltung und freie Entwicklung der vorhandenen wilden Obstgehölzen
  Die im Süden vorhandenen wilden Obstgehölze sind der freien Entwicklung zu überlassen. Pflegeschnitte sind nicht notwendig. Die Wiesenfläche unter den Gehölzen ist mit einer einmalige Mahd / Jahr im Zusammenhang mit den angrenzenden Flächen zu pflegen.

In der Randzone zum Sicht-/Lärmschutzwall hin ist es zulässig, zur naturnäheren Gestaltung des Walls die zu bepflanzenden Böschungen (s. unten) unregelmäßig in wechselnden Böschungsbreiten und –neigungen in die Fläche M1 hineinzuziehen.

- **M2 - Bepflanzung des Sicht-/Lärmschutzwalls**
  Die mit M2 gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten Pflanzen der Pflanzliste A des Fachbeitrags Naturschutz dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die äußeren Randlinien der Pflanzfläche sind geschwungen auszuformen, um die so zu entwickelnde Hecke naturnäher zu gestalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der nach der Aufschüttung des Erdwalls nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten.

- **M3 - Anlage von naturnah gestalteten Rückhalteflächen mit der Pflanzung von Gehölzhecken und Bäumen**
  Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche sind Retentionsanlagen naturnah in Erdbauweise anzulegen. Befestigungen in Form von Bauwerken sind nicht zulässig. Die Uferrandbereiche sind flach geneigt auszugestalten. Oberboden ist nach Ausmodellierung der Mulden nur dünn bis 10 cm Stärke aufzubringen. Es erfolgt eine Ansaat mit einer artenreichen Wiesensaatgutmischung für nasse Standorte.

  Auf eine regelmäßige Mahd zur Pflege ist zu verzichten. Räumungen des Beckens sind auf ein unbedingt technisch notwendiges Mindestmaß zu beschränken und ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen.

  Außerhalb der Rückhaltemulden sind die übrigen Flächen zu 20 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Es sind Straucharten gemäß Pflanzliste A des Fachbeitrags Naturschutz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf Ansaat der übrigen Flächen außerhalb der Rückhaltemulden ist zu verzichten, die hergestellten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Die so zu entwickelnden Wiesenflächen sind extensiv max. 1x/Jahr nicht vor Mitte Juli zu mähen.

- **M4 - Eingrünung des Plangebietes mit einer Baumhecke**
  Innerhalb der in der Planzeichnung mit M4 gekennzeichneten Fläche ist eine wegebegleitende Baumreihe aus Bergahorn (Acer pseudoplatanus) (14 Stck.) in Reihe zu pflanzen. Hierzu sind Bäume in der Qualität verpflanzte Hochstämme, StU 14 - 16 cm zu verwenden. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 10 - 12 m zu setzen; Ausfälle sind zu ersetzen.

  Zwischen den Baumstandorten ist eine lückige einreihige Strauchhecke mit Arten der Pflanzliste D des Fachbeitrags Naturschutz anzulegen. Die Pflanzungen sind an drei Stellen auf einer Länge von ca. 7 - 9 m im lockeren Aufbau vorzunehmen.

  Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasenmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen.

- **M5 - Begrünung der Baugrundstücke**
  Die nicht überbauten Grundstücksflächen der gewerblichen Bauflächen sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, zu mindestens 50 % auf Basis der Pflanzliste E des Fachbeitrags Naturschutz zu begrünen. Für sehr kleine oder schmale Restflächen können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

- **M6 - Begrünung von Stellplatzflächen**
  Je sechs, außerhalb von Gebäuden zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ist in direkter Zuordnung zu diesen Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum-Hochstamm gemäß der entsprechenden Pflanzliste F des Fachbeitrags Naturschutz in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu

erhalten. Die Bäume sind gegen Anfahren zu schützen. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

- **M7 - Anpflanzung von Straßenbäumen in Straßenverkehrsflächen**
  Innerhalb der öffentlichen Straßen ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung mit Bäumen der Pflanzliste G des Fachbetrags Naturschutz in einem Pflanzabstand von ca. 12 m - 15 m vorzunehmen. Die Pflanzscheiben müssen pro Baum mindestens 6 m² betragen und dauerhaft mit Unterpflanzung aus Scherrasen bzw. standortgerechten Bodendeckern begrünt sein.
  Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Beginn der Straßenbauarbeiten zur Anbindung des Gewerbegebiets zu erfolgen und ist mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

4.2 Bestimmung von landespflegerische Maßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: hier Zuordnung von Flächen aus dem kommunalem Ökokonto

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich getroffenen grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig, da eine Kompensation der durch die Planung gestatteten zusätzlichen Versiegelung nicht innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgen kann.

Für das Plangebiet ist ein Ausgleichsdefizit von ca. 3,7 ha für den Eingriff in das Schutzgut Boden auf Grund der Neuversiegelung festzuhalten.

Da jedoch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans keine weiteren Flächen für landespflegerische Maßnahmen zur Verfügung stehen, wird zur Kompensation auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Offenbach / Queich zurückgegriffen, die einen Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang sicherstellt.

Dem Bebauungsplan „Im Niedersand“ werden daher nachfolgend aufgeführte, in der Gemarkung Offenbach, Flur 0 liegende Flächen aus dem kommunalen Ökokonto zugeordnet:

Parzelle 6760:	Im Fuchsloch	10.235 m²
Parzelle 6950:	Im Hannsenshaag	12.494 m²
Parzelle 7138:	In der langen Harten	2.701 m²
Parzelle 7153:	Am Trappenberg	10.015 m²
Parzelle 7396:	Im Härterstück	+ 1.641 m²
Gesamtfläche:		***37.086 m²***

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen sowie mit Zuordnung von Flächen aus dem kommunalen Ökokonto wird ein wert- und funktionsbezogener Ausgleich weitgehend erreicht. Es verbleibt ein rechnerisches flächenhaftes Ausgleichsdefizit zu Lasten des Schutzgutes „Boden“ von 169 m², das in Bezug auf die Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen einschl. der zugeordneten Ökokontoflächen in Höhe von rund 10,5 ha als vernachlässigbar gering zu bewerten ist.

4.3 Bestimmung von Maßnahmen zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen - CEF-Maßnahmen

Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders streng geschützten Zauneidechse einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Individuen) dar.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures* = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf einer Fläche von ca. 4 ha (Umsiedlungsflächen Zauneidechse + Lerchenfenster) notwendig, die bereits vor Durchführung der bauvorbereitenden Maßnahmen wirksam sein müssen. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch entsprechende Monitoringuntersuchungen nach zwei und fünf Jahren zu dokumentieren.

- Zauneidechsen
  Bei der durchgeführten faunistischen Untersuchung durch die L.U.P.O. GmbH[5] im Jahr 2014 wurden insbesondere in der Nord- und Osthälfte juvenile Zauneidechse (Lacerta agilis) beobachtet. Es ist davon auszugehen, dass sich die Art reproduziert und sich eine kleine Population etabliert hat.

  Die Zauneidechse zählt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG zu den streng geschützten Arten und ist in Anhang IV der FFH-RL aufgeführt. Die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind anzuwenden. Für die Umsiedlung der Zauneidechsen wurde das Büro L.U.P.O. GmbH beauftragt, in einem weiteren Gutachten gemeindeeigene Flächen und die diesem Bebauungsplan zugeordneten Ökokontoflächen auf seine Eignung als Habitat zu überprüfen[6]. Als Ergebnis wurden folgende geeigneten Grundstücke Plan Nr. 6950, 7396, 7399, 7137, 7138, 7153 und 7194/2 in der Gemarkung Offenbach in einem Städtebaulichen Vertrag vom 15.08./17.08.2016 zwischen der UNB Kreis Südliche Weinstraße und der Ortsgemeinde Offenbach/Queich rechtlich abgesichert. Diese Flächen wurden mit artenspezifischen Habitatstrukturen entsprechend den Angaben im o. g. Fachgutachten für eine Umsiedlung der Zauneidechsen hergerichtet. Das Abfangen der Zauneidechsen im Plangebiet und deren Umsiedlung wurde durch die L.U.P.O. GmbH im August 2016 begonnen und am 18.09.2016 abgeschlossen.

- Feldlerchen
  Bei der durchgeführten faunistischen Untersuchung durch die L.U.P.O. GmbH[7] im Jahr 2014 wurden insbesondere in der südlichen Teilhälfte revierend Feldlerchen festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass es sich um 2 - 3 Brutpaare handelt.

  Die Feldlerche zählt gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten, ist auf der Roten Liste Deutschland in der Vorwarnstufe und auf der Roten Liste RLP in der Stufe 3 aufgeführt. Die Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sind anzuwenden.

---

[5] L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Wertung - Bebauungsplan „Niedersand“ - Gemeinde Offenbach/Queich, Trippstadt, 12/2014

[6] L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH: „Erfassung der Eidechsen-Umsiedlungsflächen Offenbach / Queich und Managementvorschläge zur Biotopaufwertung“; Trippstadt, 06/2016

[7] L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Wertung - Bebauungsplan „Niedersand“ - Gemeinde Offenbach/Queich, Trippstadt, 12/2014

Entsprechend dem Gutachten von L.U.P.O. sind 10 extern gelegene, sogenannte „Lerchenfenster“ zur Stärkung der lokalen Population der Feldlerche im näheren Umfeld fachgerecht gemäß den Angaben im Gutachten anzulegen. Hierzu werden auf Grundlage des Städtebaulichen Vertrags vom 15.08./17.08.2016 zwischen der UNB Kreis Südliche Weinstraße und der Ortsgemeinde Offenbach/Queich langfristige Verträge mit örtlichen Landwirten abgeschlossen.

4.4 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen

In den Bebauungsplan wurden zudem als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen Empfehlungen und Hinweise abgedruckt, die u.a. aufgrund mangelnder Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden konnten.

Es handelt sich hierbei um:

- Hinweise zum Schutz des Oberbodens gemäß DIN 18915,
- Hinweise zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen
- Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser / Oberflächenwasserabfluss
- Hinweise zur Radonvorsorge.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung

5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Niedersand“ werden durch die Festsetzung von Gewerbeflächen angemessene Flächenreserven für Betriebserweiterungen sowie ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten. Durch die Lage des Geltungsbereichs wird ein sinnvoller Lückenschluss im Ortsbild erzielt, ohne größere Flächen außerhalb der bereits bebauten Flächen der Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Durch die festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen - insbesondere der Festsetzung eines großzügigen Grüngürtels - wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen verhindert.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anschlusspunkten an die K40. Um die Leistungsfähigkeit der K40 weiterhin zu gewährleisten sind im Bereich der beiden Anschlusspunkte im Plangebiet Straßen-Aufweitungen zur Errichtung von Linksabbiegerspuren vorgesehen. Im Bereich des südlichen Anschlusspunktes an die K40 wurde die Linksabbiegerspur bereits hergestellt und markiert. Im Bereich des nördlichen Anschlusspunktes ist die Straße bereits entsprechend breit ausgebaut, in diesem Bereich sind lediglich Markierungsarbeiten durchzuführen.

Alternative Standorte bzw. eine alternative verkehrliche Anbindung des Plangebiets kommen daher unter Berücksichtigung der Ziele der Planung und des räumlichen Geltungsbereichs nicht in Betracht.

5.2 Möglichkeiten zur Optimierung der Planung

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden durch das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung verschiedene Planvarianten hinsichtlich der Entwicklung des Plangebiets einschließlich seines direkten Umfeldes ausgearbeitet und dem Gemeinderat vorgestellt. Letztlich hat sich der Gemeinderat für die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Variante entschieden.

Zur besonderen Berücksichtigung der Belange der westlich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen wurde im weiteren Planungsverlauf der „Grüngürtel“ mehrmals vergrößert sowie neben der Bestimmung vom Emissionskontingenten zusätzlich ein Sicht- und Lärmschutzwall vorgesehen. Daneben erfolget eine Höhenstaffelung in der Art, dass im westlichen Bauanschnitt eine niedrigere Gebäudehöhe zulässig ist, als in den Bauabschnitten, die an das Industriegebiet „Interpark Rheinpfalz“ angrenzen.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN

1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden unter anderem der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ sowie der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich und andere Quellen ausgewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Fachbeitrags Naturschutz wurde die Bestandsituation im Rahmen einer örtlichen Kartierung und an Hand von Luftbildern erfasst und gem. Biotoptypenkatalog des Landesamts für Umwelt, Gewässer und Gewerbeaufsicht differenziert. Zusätzlich wurde ein faunistisches Gutachten zur artenschutzrechtlichen Abschätzung der Auswirkungen auf Tiere und ein zusätzliches faunistisches Gutachten zur Umsiedlung der geschützten Zauneidechse erstellt.

Des Weiteren wurde das Landschaftsinformationssystem (LANIS) des Landes Rheinland-Pfalz ausgewertet. Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Südliche Weinstraße wurde die Planung abgestimmt.

Im Fachbeitrag Naturschutz selbst erfolgte die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Neuversiegelung im Geltungsbereich bzw. sonstiger Beeinträchtigungen und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Umweltschutzgütern sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten. Durch die getroffenen Maßnahmen einschl. der CEF-Maßnahmen werden darüber hinaus keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt. Die Erhebung weiterer Daten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe, noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

2 Monitoring

Entsprechend § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde Offenbach / Queich erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Geltungsbereich selber im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders streng geschützten Zauneidechse einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Individuen) dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures* = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf einer Fläche von ca. 4 ha (Umsiedlungsflächen Zauneidechse + Lerchenfenster) im August / September 2016 durchgeführt worden und rechtlich durch einen städtebaulichen Vertrag vom 17.08.2016 mit der zuständigen UNB gesichert. Gemäß der Empfehlung des Fachgutachters L.U.P.O. ist der Erfolg der Maßnahmen Zauneidechsen-Umsiedlung und Anlage der Lerchenfenster durch entsprechende Monitoringuntersuchungen nach zwei und fünf Jahren zu dokumentieren.

3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für die Schaffung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Offenbach. Die hierfür in Rede stehenden Flächen befinden sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Offenbach / Queich. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 17,7 ha und die zugeordneten kommunalen Ökokontoflächen, die ausschließlich dem Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich dienen, sind zusammen 37.086 m² groß.

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sind bei den einzelnen Schutzgütern nach UVPG Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in folgendem Umfang zu erwarten:

- Tiere und Pflanzen

  Durch die Überplanung mit Bauflächen sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen, es werden ausschließlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Aufgrund fehlender Betroffenheit ist ein Ausgleich von Gehölzverlust nicht notwendig. Zusammenfassend betrachtet ist festzuhalten, dass keine Schutzgebiete bzw. -objekte betroffen sind. Durch die Versiegelung sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten bzw. Pflanzengesellschaften betroffen.

  Die Realisierung des Vorhabens stellt aufgrund des Vorkommens der besonders streng geschützten Zauneidechse und der der besonders streng geschützten Lerche einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote des (Tötung oder Verletzung von Individuen) dar. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. CEF-Maßnahmen (*continuous ecological functionality-measures* = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) sind auf einer

Fläche von ca. 4 ha (Umsiedlungsflächen Zauneidechse + Lerchenfenster) im August / September 2016 durchgeführt worden und rechtlich durch einen städtebaulichen Vertrag vom 17.08.2016 mit der zuständigen UNB gesichert.

- Geologie / Boden

  Als nachhaltigste Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch Eingriffe in das Schutzgut Boden ist die Neuversiegelung im Umfang von ca. 8,5 ha festzuhalten, die intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen. Hinzu kommen Abtragungen für Niederschlagsrückhaltung und Aufschüttungen für einen Sicht-/Lärmschutzwall in der Größe von ca. 2 ha. Ein Großteil dieser Eingriffe in den Bodenhaushalt kann mit ca. 6,7 ha innerhalb des Geltungsbereichs durch die Anlage eines breiten Grüngürtels im Westen und durch Anpflanzmaßnahmen ausgeglichen werden. Zur Deckung des darüber verbleibenden Ausgleichsdefizits stehenden 5 Flächen des Ökokontos mit einer Gesamtgröße von 3,7 ha zur Verfügung, die sich im Eigentum der Ortsgemeinde Offenbach/Queich befinden und südlich der Ortslage liegen.

  Mit Durchführung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen und der zugordneten Maßnahmen auf den kommunalen Ökokontoflächen und mit Durchführung der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen können die kompensationspflichtigen Eingriffe ausgeglichen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die mit Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft abschließend ausgeglichen sind.

- Wasser / Wasserhaushalt

  Zur Vermeidung einer Verschärfung der Abflusssituation und zur Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung sind großflächige, grabenförmige Regenrückhalteflächen vorgesehen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate) können somit auf ein nicht erhebliches Maß gemindert werden.

  Wie unter dem Punkt Geologie / Boden bereits genannt, geht mit der Planung eine großflächigen Neuversiegelung einher. Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und damit auf die Wassergewinnung sind jedoch nicht zu erwarten, da die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in eine großflächige, grabenförmige Regenrückhaltefläche eine geeignete Minderungsmaßnahme darstellt, die die Auswirkungen auf ein nicht erhebliches Maß reduzieren.

  Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Bebauungsplan und seiner unmittelbaren Umgebung nicht ausgewiesen.

- Luft / Klima

  Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind grundsätzlich durch Aufheizung der neu versiegelten Flächen in Form von thermischen Belastungen zu erwarten, die durch Stellplatzeingrünung und Straßenbaumpflanzungen lediglich gemindert werden können. Auswirkungen auf die im Westen angrenzenden Wohngebiete können durch die extensive Anlage des breiten Grüngürtels einschl. Bepflanzung auf ein nicht mehr erhebliches Maß verringert werden.

- Orts- und Landschaftsbild / Erholung

  Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild folgenderweise verringert bzw. vermieden:

  – Die vorgesehene Bebauung schließt großräumiger betrachtet eine Baulücke zwischen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Westen, der Gewerbe-

ansiedlung im Osten und der Mischbebauung im Norden und schiebt sich in diesem Sinne nicht in die freie Landschaft.

- Relevante gliedernde und belebende Gehölzstrukturen gehen nicht verloren.
- Die vorhandenen Gebüschstrukturen (kleine wilde Obstwiese) im Süden bleiben erhalten und werden in einen ca. 75 m breiten Grüngürtel, der zwischen der Wohnbebauung im Westen und der zukünftigen Gewerbeansiedlung extensiv angelegt wird, integriert und bilden insgesamt eine wirksame Einbindung der Gewerbeansiedlung.

Aufgrund der fehlenden Bedeutung des Plangebietes für die lokale und regionale Erholungsfunktion sind diesbezüglich keine Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen auf die Kurzzeiterholung für Menschen aus dem angrenzenden Wohngebiet im Westen können durch die Anlage des oben beschriebenen Grüngürtels vermieden werden.

- Mensch

  Da die Betroffenheit des Menschen, seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens im Plangebiet an die Funktion „Arbeiten und Aufenthalt“ geknüpft sind, sind insbesondere die Wirkfaktoren Lärm- und Schadstoffimmissionen sowie Bodenbelastungen zu betrachten.

  - Lärmimmissionen

    Unter dem Gesichtspunkt der „Lärmvorsorge“ hat die Gemeinde Offenbach zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen eine schalltechnische Untersuchung veranlasst.

    Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Ausweisung von nicht eingeschränkten Gewerbegebietsflächen an den maßgeblichen Immissionsorten insbesondere nachts Gewerbelärmeinwirkungen mit deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind.

    Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen empfiehlt der Gutachter daher die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

    Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

    Bodenbelastung

    Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

  - Schadstoffimmissionen

    Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist in der Gemeinde Offenbach / Queich mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

    Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

- Kultur- und Sachgüter
  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
  Somit können Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

4 Zusammenfassendes Ergebnis der Umweltprüfung

Mit Durchführung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen, der artenschutzrechtlich notwendigen CEF-Maßnahmen und der Zuordnung der kommunalen Ökokontoflächen können die kompensationspflichtigen Eingriffe ausgeglichen werden.

Über die dargestellten landespflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe, sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinaus, zum gegenwärtigen Sachstand, keine weiteren Maßnahmen aus artenschutzrechtlichen Vorgaben (saP) erforderlich.

Mit Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen und landespflegerischen Maßnahmen sowie mit Zuordnung von Flächen aus dem kommunalen Ökokonto wird ein wert- und funktionsbezogener Ausgleich weitgehend erreicht. Es verbleibt ein rechnerisches flächenhaftes Ausgleichsdefizit zu Lasten des Schutzgutes „Boden“ von 169 m², das in Bezug auf die Gesamtgröße der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und der zugeordneten Ökokontoflächen in Höhe von rund 10,5 ha als vernachlässigbar gering zu bewerten ist.

ANLAGEN:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Niedersand“ in Offenbach a. d. Queich - Geräuschkontingentierung
  (Firu GfI GmbH, Kaiserslautern, 15.03.2016)
- Entwässerungskonzeption Stand (Decker Ingenieure GmbH, Kusel, 04/2017)
- „Gemeinde Offenbach/Queich: Bebauungsplan „Im Niedersand“, Fachbeitrag Naturschutz, Stand: 04.09.2017“,
  (BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern)

  Folgende Anlagen, auf die sich die vorliegede Begründung bezieht, finden sich im Anhang des Fachbeitrags Naturschutz

- „Faunistische Erfassung und artenschutzrechtliche Wertung - Bebauungsplan Niedersand / Gemeinde Offenbach/Queich“
  (L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 03.12.2014 / 09.12.2014)
- „Erfassung der Eidechsen-Umsiedlungsflächen Offenbach / Queich und Managementvorschläge zur Biotopaufwertung“
  (L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 26.06.2016)