

## **STADT GRÜNSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SÜD, AN DER B 271, TEILBEREICH 2“ (NEUFAS- SUNG)**

## **BEGRÜNDUNG**

## **VORENTWURF**

**DEZEMBER 2022**

**Inhalt:**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets</b>	<b>6</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele</b>	<b>9</b>
<b>3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen</b>	<b>10</b>
<b>4. Fachgutachten</b>	<b>11</b>
<b>5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen</b>	<b>11</b>
5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	11
5.2. Flächennutzungsplan	12
5.3. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet	14
5.4. Bebauungspläne im Umfeld	16
<b>6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen</b>	<b>18</b>
6.1. Wasserrecht	18
6.2. Naturschutz	19
6.3. Artenschutz	19
<b>7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation</b>	<b>23</b>
7.1. Vorhandene Nutzung	23
7.2. Vorhandene Erschließung	23
7.3. Technische Infrastruktur	24
7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft	24
7.5. Bodenschutz	24
7.6. Denkmalschutz	24
7.7. Schallschutz	24
7.8. Kampfmittel	25
<b>8. Planung</b>	<b>25</b>
8.1. Städtebauliche Konzeption	25
8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	27
8.2.1. Art der baulichen Nutzung	27
8.2.2. Maß der baulichen Nutzung	33

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

8.2.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	34
8.2.4.	Bauweise	34
8.2.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	35
8.2.6.	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	35
8.2.7.	Erschließung	35
8.2.8.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	37
8.3.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	43
8.3.1.	Dachgestaltung	43
8.3.2.	Gestaltung von Werbeanlagen	44
8.3.3.	Gestaltung von Einfriedungen	44
8.4.	Grünordnung	45
8.4.1.	Festsetzungen	45
8.4.2.	Flächenbilanz	57
8.4.3.	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	58
8.4.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	58
8.4.5.	Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen	59
8.4.6.	Zuordnung externer Ausgleichsflächen	62
8.5.	Artenschutz	64
8.6.	Niederschlagswasserableitung	65
8.6.1.	Natürliche Bodenverhältnisse	65
8.6.2.	Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung	68
8.7.	Löschwasserbedarf	69
<b>9.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>69</b>
<b>10.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>70</b>
10.1.	Beschreibung der Planung	70
10.1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	70
10.1.2.	Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	70
10.1.3.	Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	71
10.1.4.	Flächenbedarf der Planung	73

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

10.2. Übergeordnete Vorgaben	74
10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	74
10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung	76
10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	76
10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	76
10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	77
10.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	78
10.4.1. Naturräumliche Gliederung	78
10.4.2. Schutzgut Fläche	78
10.4.3. Schutzgut Boden	79
10.4.4. Schutzgut Wasser	79
10.4.5. Schutzgut Luft/Klima	80
10.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial	80
10.4.7. Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild	84
10.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung	84
10.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	94
10.5. Alternativenprüfung	95
10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	95
10.5.2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	95
10.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	96
10.6.1. Auswirkungen auf die Fläche	98
10.6.2. Auswirkungen auf den Boden	98
10.6.3. Auswirkungen auf das Arten und Biotoppotenzial	98
10.6.4. Auswirkungen auf das Wasser	99
10.6.5. Auswirkungen auf Luft und Klima	100
10.6.6. Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild	100
10.6.7. Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern	100
10.6.8. Auswirkungen auf Menschen	102
10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen auf Natur und Landschaft	104

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

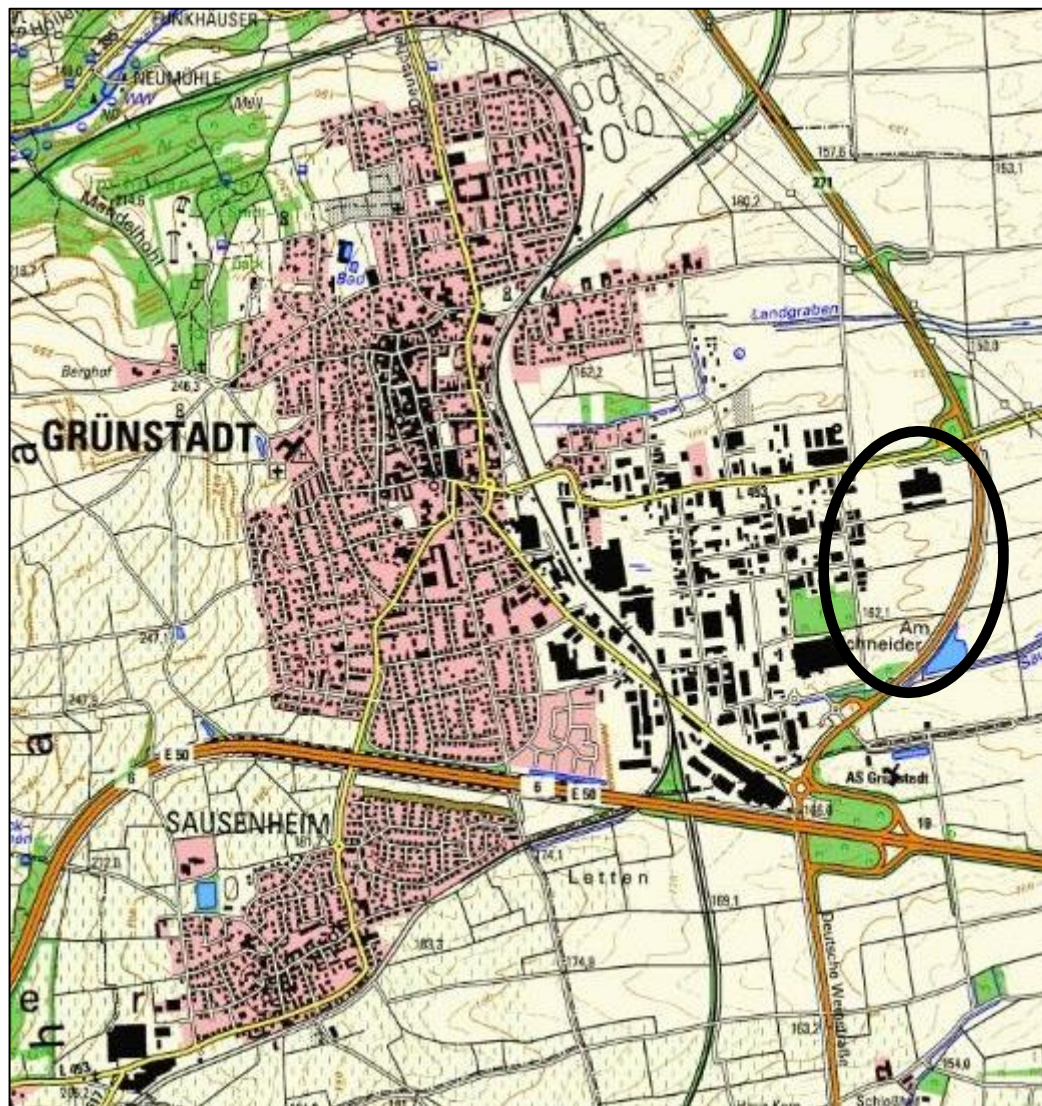
10.8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	106
10.9. Maßnahmen zum Schallschutz	107
10.9.1. Maßnahmen zum Schutz von Schalleinwirkungen von außen auf das Plangebiet	107
10.9.2. Maßnahmen zum Schutz umgebender Nutzungen	108
10.10. Zusätzliche Angaben	108
10.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung	108
10.10.2. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	109
10.10.3. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	109
10.10.4. Auswirkungen auf das Klima	109
10.10.5. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	110
10.10.6. Eingesetzte Stoffe und Techniken	110
10.10.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	111
10.10.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	111
10.10.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	111
10.10.10. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	112
10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	112
<b>11. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG</b>	<b>114</b>
11.1. Zielsetzung der Planung	114
11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange	114
11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	114
11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	114

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha und befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Grünstadt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Grünstadt Süd im Westen, der B 271 im Osten und Süden und der L 453 (Obersülzer Straße) im Norden.

Das Plangebiet überlagert damit den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung Gewerbegebiet Süd Änderung 3 Teilbereich 2“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 vollständig.



Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst mehrere Geltungsbereiche:  
Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans wird begrenzt:

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 2991/1, durch eine Linie von der südlichen Grenze des Flurstücks 2991/1, beginnend im Abstand von 123,55 m östlich der südwestlichen Ecke des Flurstücks 2991/1 nach Süden zur nördlichen Grenze des Flurstücks 2989/6, durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2989/6, durch eine Linie von der nördlichen Grenze des Flurstücks 2989/6 nach Süden zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 3721/2, durch die westliche Grenze des Flurstücks 3721/2, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 3721/5, durch die westliche und südliche Grenze der Flurstücks 3717/4;
- im Osten und Süden: durch die westliche Grenze des Wirtschaftswegs Flurstück 3718/12 durch eine Linie von der westlichen Grenze des Flurstücks 3718/12 über den Wirtschaftsweg Flurstück 3706/4 sowie die zugehörigen Auseckungen der Flurstücke 3718/12 und 3690/4 bis zur westlichen Grenze des Wirtschaftswegs 3690/4, durch die westliche Grenze des Wirtschaftswegs Flurstück 3690/4, durch eine Linie von der westlichen Grenze des Flurstücks 3690/4 zur Nordwestlichen Ecke des Flurstücks 3640/12, durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 3640/12, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 3630/10, durch die nordwestliche Grenze des Flurstücks 4161/14, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4164/7, 4165/3 und 4166/2 sowie durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 4166/1;
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4175/6, 4175/5 und 4679/1, durch die südliche Grenze des Flurstücks 4608/1 (Ferdinand-Porsche-Straße), durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 4687/2, durch die westlichen Grenzen der östlich der Ferdinand-Porsche-Straße gelegenen Baugrundstücke sowie der von der Ferdinand-Porsche-Straße nach Osten abzweigenden Straßenanschlüsse vom Flurstück 4687/1 (Ferdinand-Porsche-Straße 29 und 31) im Süden bis zum Flurstück 4609 (Ferdinand-Porsche-Straße 1) im Norden, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4594 und 4592 (Obersülzer Straße sowie begleitender Radweg) und durch die östliche Grenze des Flurstücks 3003/1.

Der Geltungsbereich 1 des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 3633/5, 3633/6, 3633/7, 3633/8, 3633/9, 3633/10, 3670/3, 3670/4, 3670/5,

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

3670/6, 3670/7, 3670/8, 3670/9, 3670/10, 3670/11, 3670/12, 3670/13, 3670/14, 3670/15, 3670/16, 3670/17, 3670/18, 3670/20, 3670/21, 3670/19, 3672/3, 3672/4, 3672/5, 3672/6, 3672/7, 3672/8, 3672/9, 3672/10, 3675/1, 3675/2, 3675/3, 3675/5, 3675/6, 3675/6, 3675/6, 3675/7, 3675/8, 3675/9, 3633/11, 3681, 3682, 3684, 3685, 3685/2, 3685/3, 3686, 3687, 3687/2, 3688, 3689, 3690/1, 3691/1, 3718/4, 3718/6, 3719, 3719/2, 3719/3, 3720, 3720/2, 3721/7, 3721/8, 3722/4, 3722/6, 3723/1, 3724/3, 3724/4, 3724/5, 3724/6, 3732/2, 3722/7, 3722/9, 4642/1 und 4642/2 jeweils vollständig sowie die Flurstücke 2988/8, 2989/6, 2990/1, 3690/4, 3706/4, 3718/12 jeweils teilweise.

Der Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2901/3, 2901/4 und 2902/4 vollständig und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 2901/5
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 2913/1 und die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 2912/2
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2902/3
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3009/1

Der Geltungsbereich 3 des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1526/1 vollständig und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1510/1
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1522/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1318/4
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1529

Der Geltungsbereich 4 des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1189 vollständig und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1384
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1186
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1187
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 952/5

Der Geltungsbereich 5 des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1800/2 vollständig und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1800/3
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1802/5
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1229/10
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1637/20



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Der Geltungsbereich 6 des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1494 vollständig und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Gemarkungsgrenze zur Ortsgemeinde Mertesheim (VG Leininger Land)
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1495/1
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1487/1 (Ebertsheimer Weg)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 1493

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

## **2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele**

Der Stadt Grünstadt ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar die Funktion als Mittelzentrum sowie als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe zugewiesen. In den Siedlungsbereichen Gewerbe soll, über die Bestandssicherung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe hinaus, unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen eine angemessene Flächenreserve für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen bereitgehalten werden. Mit der nahezu vollständigen Belegung des zuletzt erschlossenen Industriegebiets Süd verfügt Grünstadt trotz entsprechender Nachfrage über kein nennenswertes Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben mehr.

Um die regionalplanerische Aufgabe als Siedlungsbereich Gewerbe erfüllen zu können und dem bestehenden Bedarf an Industrie- und Gewerbegebietsflächen nachzukommen, sollte bereits mit dem Vorgängerbebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung Gewerbegebiet Süd Änderung 3 Teilbereich 2“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 eine bauliche Nutzung der Fläche vorbereitet werden. Für den südlichen Teil der Fläche wurde bereits eine Umlegung zur Verwirklichung der hier vorgesehenen kleinteiligen gewerblichen Nutzung vorgenommen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans scheiterte jedoch im Wesentlichen an den komplexen Themen der Entwässerung, die bei der Erarbeitung des Bebauungsplans noch nicht hinreichend beachtet wurden. Im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung kam die Stadt Grünstadt zu der Erkenntnis, dass eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets auf der Basis des Bebauungsplans von 2007 nicht möglich ist. Da der entsprechende Bedarf an gewerblichen Bauflächen unverändert besteht, wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung Gewerbegebiet Süd Änderung 3 Teilbereich 2“ von 2007 durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“ geändert und ersetzt.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Zeitlich bzw. mit leichtem zeitlichen Vorlauf gegenüber dem formellen Bebauungsplanverfahren wird das Entwässerungskonzept sowie die Erschließungsplanung zum Baugebiet erstellt, so dass eine wirtschaftliche Erschließung der Flächen gesichert ist.

Planerische Zielsetzung der Stadt Grünstadt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere:

- die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erschließung benötigter Gewerbe- und Industriegebietsflächen
- Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen, insbesondere durch ungesteuerte Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet
- Einbezug der Fläche des bereits seit 2015 aufgegebenen Biokompostwerks in die gewerbliche Baufläche
- die Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung

### **3. Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sollen landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete von Grünstadt sind nur noch wenige Baulücken vorhanden. Diese eher kleinflächigen Bauplätze sind für die Deckung des Bedarfs eines regionalplanerisch zugewiesenen Siedlungsbereichs Gewerbe nicht ausreichend. Auch die Beschaffung von Bauland durch die Nachverdichtung im Bestand kann im gewerblichen Bereich keine ausreichenden Flächenpotenziale generieren, da die gewerblichen Bauflächen in der Regel bereits intensiv genutzt werden, so dass kaum nennenswerte Möglichkeiten zur Nachverdichtung oder Nutzungsintensivierung bestehen. Größere Konversionsflächen oder Brachflächen stehen in Grünstadt ebenfalls nicht zur Verfügung.

Die an die Siedlungsfläche angrenzenden Außenbereichsflächen zeigen sich durchgängig als landwirtschaftliche Flächen oder als Waldflächen im Außenbereich. Unabhängig von der Darstellung im Flächennutzungsplan besteht für die Stadt Grünstadt damit keine Möglichkeit, gewerbliche Baufläche im benötigten Umfang auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen dafür in Anspruch zu nehmen.

Auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen kann nach Ansicht der Stadt Grünstadt daher nicht verzichtet werden.

#### **4. Fachgutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt oder herangezogen:

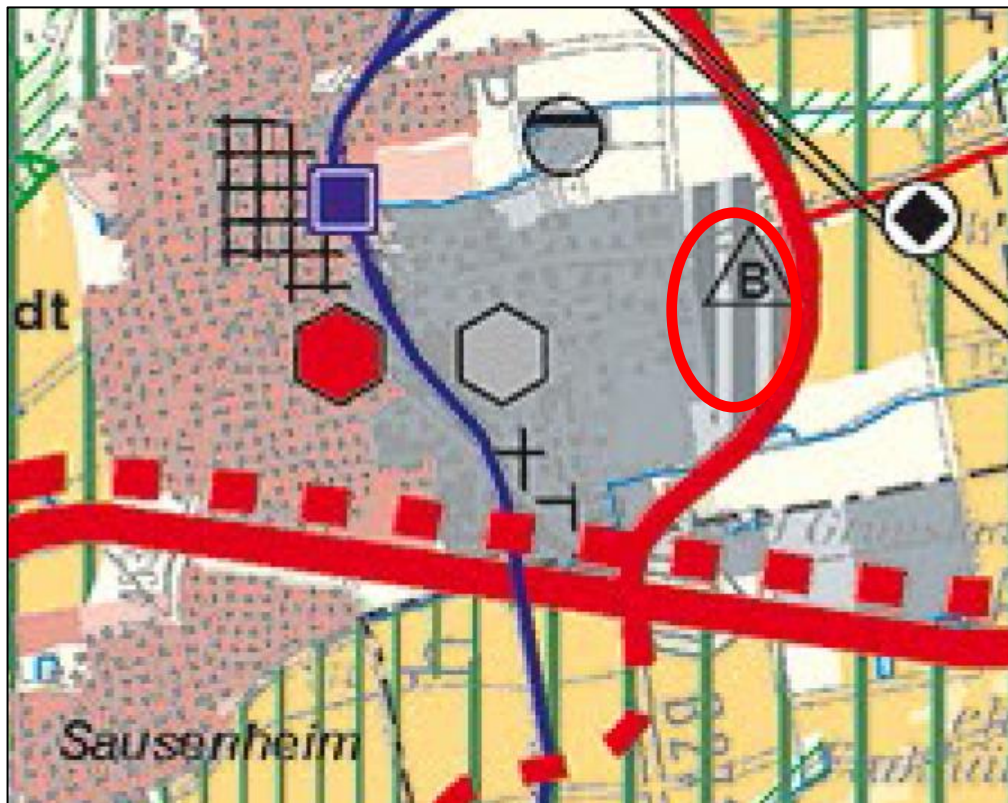
- „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd An der B 271, Teilbereich 2“ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“ erstellt durch: Björnßen Beratende Ingenieure, Speyer, Februar 2022
- „Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum April 2023
- „Geruchsgutachten für die Bioabfall-Umladung Nord (BAUN) in Grünstadt“, erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, August 2018
- „Geruchsgutachten für einen Wertstoffhof in Grünstadt“ erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, März 2019
- Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2 in Grünstadt, Änderung III“ erstellt durch: WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl, 30.05.2019
- „Kampfmittelvorerkundung Grünstadt, Gewerbegebiet Süd“; erstellt durch: Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 16.12.2019

#### **5. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen**

##### **5.1. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar**

Der Stadt Grünstadt ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar die Funktion als Mittelzentrum sowie als Siedlungsbereich Wohnen und Siedlungsbereich Gewerbe zugewiesen. In den Siedlungsbereichen Gewerbe soll, über die Bestandssicherung und Weiterentwicklung bestehender Betriebe hinaus, unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen eine angemessene Flächenreserve für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen bereitgehalten werden. Das Plangebiet ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt. Im Norden des Plangebiet ist das Biokompostwerk nachrichtlich als Abfallbehandlungsanlage vermerkt. Der entsprechende Betrieb wurde jedoch bereits 2015 eingestellt. Seither wird die Fläche durch eine Bioabfallumladeanlage und einen Wertstoffhof genutzt.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023



Auszug aus dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

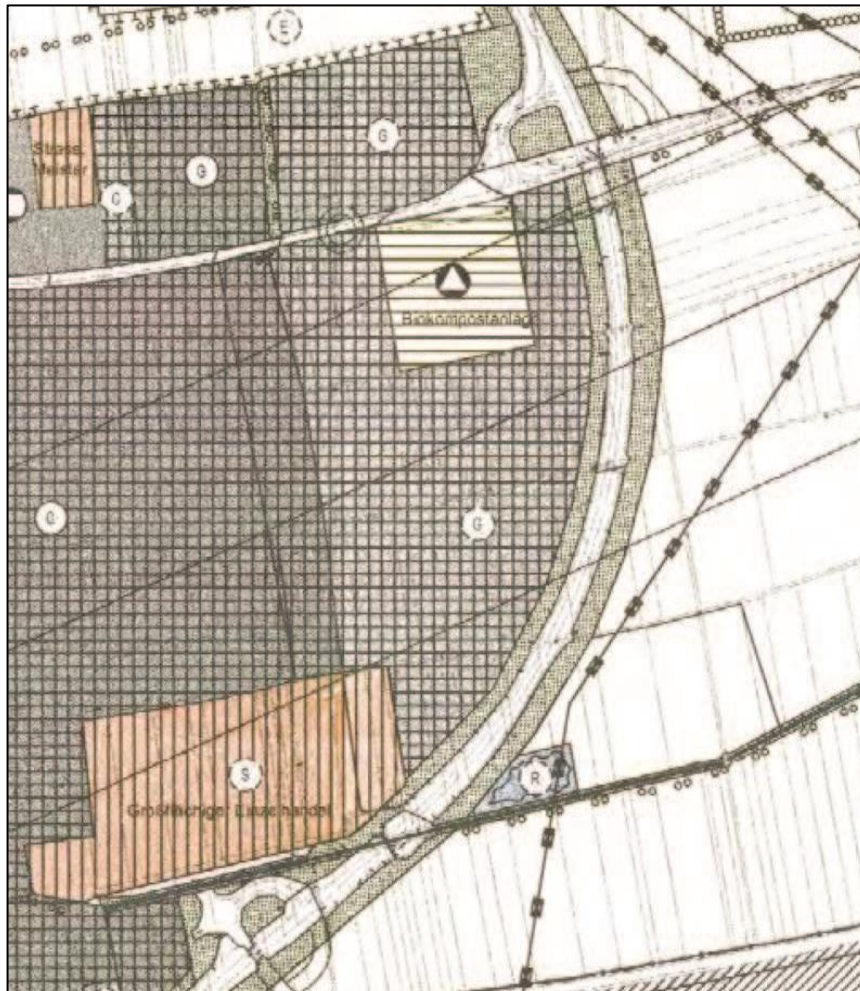
Die Planung passt sich damit an die Ziele der Raumordnung an.

## 5.2. Flächennutzungsplan

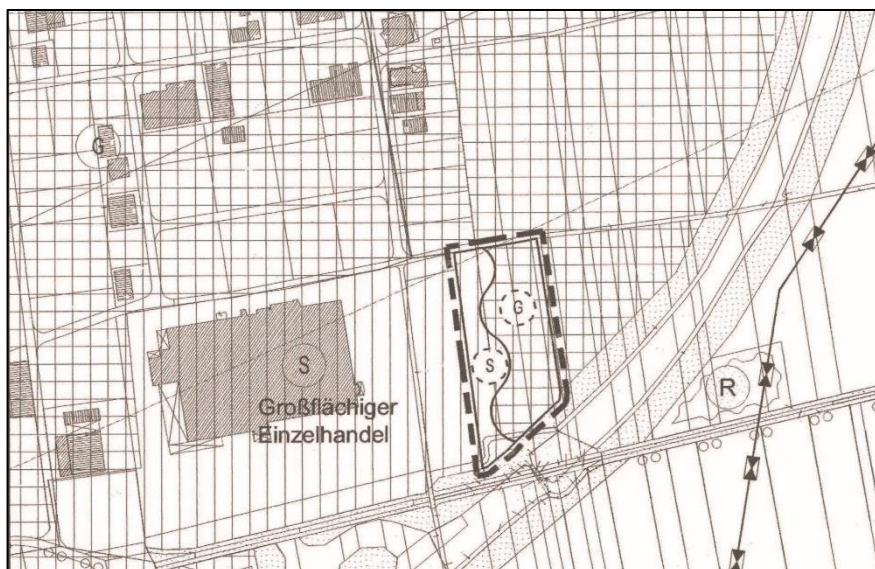
Der Flächennutzungsplan Änderungsplan V der Stadt Grünstadt von 2003 stellt die Fläche zum weit überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche in Planung dar. Die Fläche der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs ist entsprechend dem damaligen Bestand als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Biokompostanlage dargestellt. Im Südwesten des Plangebiets ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dargestellt. In der Teilbereichsänderung 8 des Flächennutzungsplans von 2007 ist die Ausdehnung dieser Fläche nach Osten zugunsten der gewerblichen Baufläche in Planung zurückgenommen. Die genaue Abgrenzung zwischen gewerblicher Baufläche und Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel bleibt dabei durch die gewählte Wellenlinie bewusst fließend.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023



Flächennutzungsplan Änderung V der Stadt Grünstadt (Ausschnitt)



Flächennutzungsplan – Teilbereichsänderung 8 der Stadt Grünstadt (Ausschnitt)

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Die genaue Abgrenzung der Sondergebietsfläche im Südwesten zur gewerblichen Baufläche sowie die mittlerweile von einem Biokompostwerk zur Bioabfallumladefläche und Wertstoffhof veränderte Nutzung der GML-Fläche und Festsetzung der Fläche als Industriegebiet im Bebauungsplan liegt noch innerhalb der zeichnerischen und inhaltlichen Unschärfe des Flächennutzungsplans

Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 5.3. **Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet**

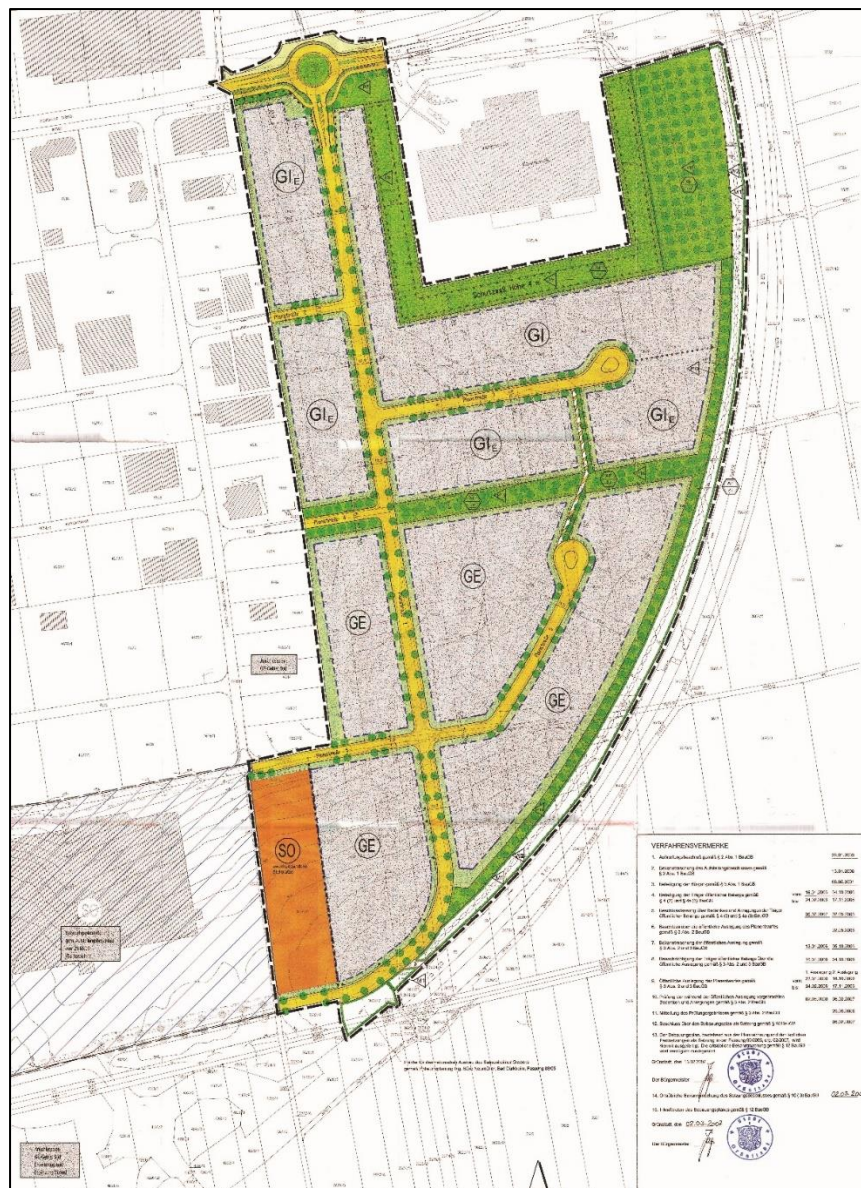
Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ - Teilbereich 2-“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007. Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung entsprechend dem Störpotenzial der zulässigen Nutzungen von Süd nach Nord gestaffelt als Gewerbegebiet (GE), eingeschränktes Industriegebiet (Gle) und Industriegebiet (GI), sowie als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „zweckgebundene Stellplätze“ zur planungsrechtlichen Sicherung der Stellplatzanlage des Globusmarktes am südwestlichen Plangebietsrand
- Wohnungen, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind im gesamten Plangebiet unzulässig
- Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 sind im eingeschränkten Industriegebiet und Industriegebiet, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Industriegebiet unzulässig
- Einzelhandel ist im Industriegebiet und eingeschränkten Industriegebiet unzulässig, im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig, wenn keine innenstadt- oder nachversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden
- Maß der baulichen Nutzung als Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6; maximal III Vollgeschosse und maximal zulässige Gebäudehöhe von 10 m ausnahmsweise für geneigte oder gewölbte Dächer bis 14 m, wobei die Traufwandhöhe 10 m nicht überschreiten darf
- Festsetzung als besondere Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen größer als 50 m. Ein seitlicher Grenzanbau an eine Grundstücksgrenze ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, zur Begrünung nicht überbaubarer Baugrundstücksflächen sowie zur Fassaden- und Stellplatzbegrünung auf den privaten Baurundstücken
- Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie zu Baumpflanzungen im Straßenraum
- Festsetzung eines 4 m hohen Schutzwalls östlich, südlich und westlich entlang des nachrichtlich vermerkten Biokompostwerks zur Verminderung der Emission von Staub und Sporen
- Festsetzungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ - Teilbereich 2-“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 (Ausschnitt)

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Darüber hinaus umfasst das Plangebiet das Betriebsgelände des aktuell als Bioabfallumladeplatz und Wertstoffhof genutzten ehemaligen Biokompostwerkes der GML. Diese Fläche ist aktuell als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben – mit Ausnahme weniger privilegierter Vorhaben – grundsätzlich unzulässig.

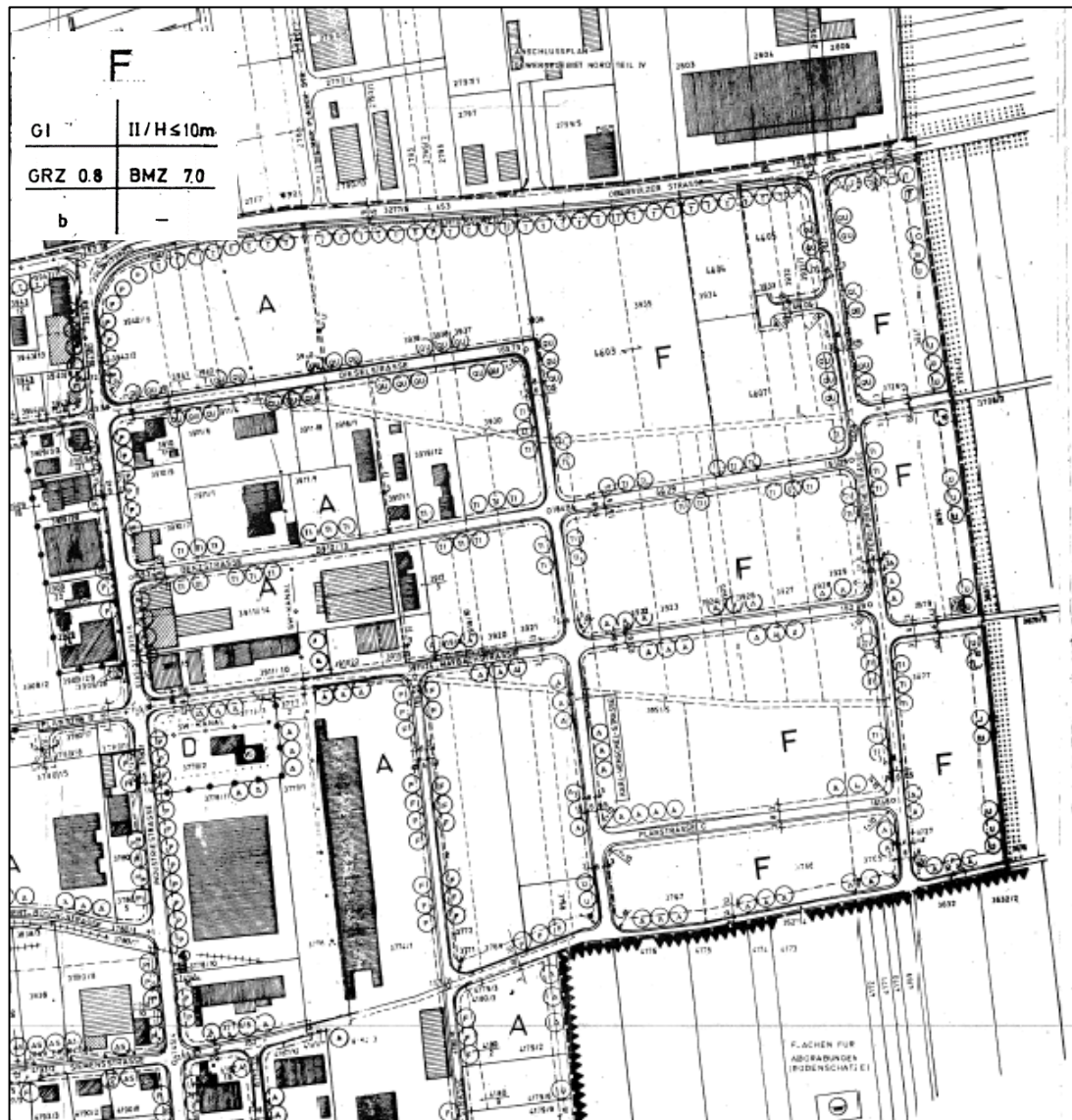
#### **5.4. Bebauungspläne im Umfeld**

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – Änderung 5“ mit Rechtskraft vom 27.01.2006, der die planungsrechtliche Grundlage das bestehende Gewerbegebiet Süd bildet. Für die westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Art der Baulichen Nutzung: GI
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ=0,8; Baumassenzahl (BMZ)=7,0, maximal II Vollgeschosse; Gebäudehöhe = maximal 10 m
- Abweichende Bauweise mit ausnahmsweise zulässigem Anbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze
- Beschränkung von großflächigen Werbeanlagen auf Eigenwerbung an der Stätte der Leistung
- Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie zur Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – Änderung 5“ mit Rechtskraft vom 27.01.2006 (Ausschnitt)

Südwestlich des Plangebiets erstreckt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ mit Rechtskraft vom 12.03.2004. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für den hier bestehenden großflächigen Einzelhandelsmarkt (Globus) und trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet für SB-Warenhaus mit Shop-Zone, Bau- und Gartenmarkt und Autocenter mit Tankstelle, Waschstraße und Reifencenter
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ=0,8; GFZ=1,2; Gebäudehöhe maximal 12 m

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Abweichende Bauweise mit ausnahmsweise zulässigem Anbau an einer seitlichen Grundstücksgrenze
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen
- Festsetzungen zur Stellplatzeingrünung, Fassadenbegrünung, sowie zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen



Bebauungsplan Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ mit Rechtskraft vom 12.03.2004 (Ausschnitt)

## 6. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

### 6.1. Wasserrecht

Südlich des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich damit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen bis zum Abstand von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Weitergehende wasserrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

## 6.2. Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitergehende naturschutzrechtliche Unterschutzstellungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

## 6.3. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich nahezu durchgängig um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Gehölzflächen finden sich lediglich randlich entlang der B 271 sowie entlang der Ränder des ehemaligen Biokompostwerks im Norden. Im Südwesten am Rand des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, der vor allem mit Schilfbeständen bewachsen ist. Zum Globus-Parkplatz hin ist eine ca. 10 – 15 m breite, mit Brombeere und Rotem Hartriegel bewachsene Ruderalfläche vorhanden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Störungen im Bereich der vorhandenen randlichen Gehölze bzw. der Schilfbestände und Ruderalfläche im Süden des Plangebiet ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Um dennoch mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausschließen zu können, wurde bereits früh im Planverfahren eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse beauftragt.

Zur Abschätzung der relevanten Artengruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse fand im Januar 2020 eine Begehung des Plangebiets statt. Ergänzend zu den Ergebnissen der Begehungen wurden vorhandene Daten der ARTeFAKT-Listen, des Artendatenportals des Landesamtes für Umwelt sowie der im Auftrag des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz erstellten Handbücher der streng geschützten Arten und der Vogelarten in Rheinland-Pfalz herangezogen. In Bezug auf die verschiedenen Artengruppen kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

### Säugetiere

Aufgrund der gegebenen Strukturen kann nicht von einem Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Tierarten ausgegangen werden. Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) kam ursprünglich in der gesamten Oberrheinebene relativ häufig vor. Mittlerweile sind Vorkommen im Landkreis Bad Dürkheim nicht mehr bekannt. Die nächsten bekannten aktuellen Nachweise sind südlich von Mainz.

Durch die Strukturarmut des Gebietes, in dem keine Quartiersbäume vorhanden sind und Leitstrukturen wie Hecken bzw. Baumreihen nur an den Rändern existieren, ist nur eine geringe Insektendichte zu erwarten. Das Plangebiet weist damit nach Einschätzung des Gutachters nur eine geringe Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf. Da Fledermäuse große

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Reviere bzw. mehrere Teilgebiete zur Jagd aufsuchen und das Areal eine untergeordnete Bedeutung als Jagdrevier aufweist, ergibt sich keine Gefährdung für Fledermäuse.

### **Avifauna**

Für heimische Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Brutplätze in Gehölzen sind im Plangebiet nur entlang der Straßen und dem Wertstoffhof vorhanden. Für Bodenbrüter ist die landwirtschaftliche Nutzfläche nach Einschätzung des Gutachters aufgrund fehlender bewuchsarmer Streifen ungeeignet.

Zur Nahrungssuche wie auch als Jagdhabitat für Greifvögel sind die Ackerflächen geeignet. Bei der Geländebegehung im Januar waren außer Rabenkrähen und einem Mäusebussard keine Vögel anwesend. Zur Nahrungssuche können die Vögel auf die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausweichen.

Attraktiv als Brutgebiet sind, trotz der hohen Lärmbelastung, die straßenbegleitenden Gehölzflächen entlang der B 271 und die Einfriedung des Wertstoffhofes. Diese Gehölze sind zu erhalten.

Aufgrund der sonstigen geringen Attraktivität des Untersuchungsgebietes können sowohl bau-, anlage- und betriebsbedingte Tötungen wie auch die Zerstörung von Brut- und Ruheplätzen ausgeschlossen werden.

Eine Lärmbelastung ist für die hier lebenden Arten bereits vorhanden. Angesichts der relativ geringen Empfindlichkeit der Arten, die sich schon an die gegebenen Störungen angepasst haben, ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

### **Reptilien**

Der Untersuchungsraum erfüllt nicht die Habitatanforderungen von Reptilien, insbesondere von Zauneidechsen. Es fehlen sowohl geeignete Eiablagestrukturen wie auch ausreichende Deckungsmöglichkeiten oder kurze Vegetationsbestände zur Jagd. Aufgrund der geringen Attraktivität kann nach Einschätzung des Gutachters davon ausgegangen werden, dass keine Population von streng geschützten Reptilien auf dem Gelände vorhanden ist. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.

### **Amphibien**

Für Amphibien ist der Großteil des Geländes aufgrund der gegebenen Strukturen nicht als Lebensraum geeignet. Während die Ackerflächen zumindest für Erdkröte und Wechselkröte geeignete Teillebensräume darstellen, fehlen geeignete Laichhabitats im näheren Umfeld. Diese liegen mehrere Kilometer entfernt und sind durch Bundesstraße und Autobahn vom

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Untersuchungsgebiet getrennt. Nach Einschätzung des Gutachters ist davon auszugehen, dass keine geschützten Amphibien im Plangebiet vorkommen.

### **Heuschrecken**

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind für die im TK-Blatt 6415 genannten streng geschützte Heuschrecken als Lebensraum bedingt geeignet.

Die Grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) hat bei Worms ihre nördliche Verbreitungsgrenze und kommt in Kies- und Tongruben sowie an Sandbänken von größeren Flüssen vor. Solche Habitats sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das nächste bekannte Vorkommen dieser Art ist bei Heßheim.

Die Westliche Steppen-Sattelschrecke (*Ephippiger ephippiger*) kommt in der Pfalz ausschließlich in den Weinbergen der Vorhaardtzone und des Haardtrandes vor.

### **Käfer**

Im TK-Blatt 6415, in dem Grünstadt liegt, sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Käferarten genannt.

### **Tag- und Nachtfalter**

Für die im TK-Blatt 6415 genannten streng geschützten Falterarten fehlen geeignete Habitatstrukturen insbesondere geeignete Eiablage- oder Saugpflanzen.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) sind beide vom Vorhandensein des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) als Wirtspflanze abhängig. Dieser wächst auf Feuchtwiesen, wechselfeuchten Nasswiesen und Moorwiesen. Solche Wiesenstrukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) besiedelt ebenfalls feuchte Gebiete wie Moore und Feuchtwiesen. Als Futterpflanzen für die Raupen werden oxylatarme Ampferarten wie Krauser oder Sumpf-Ampfer bevorzugt. Im Untersuchungsgebiet wachsen keine Ampferarten.

Ein Vorkommen von geschützten Tag- und Nachtfaltern kann damit ausgeschlossen werden.

### **Libellen**

Im TK-Blatt 6415 sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellen aufgeführt

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

### **Weichtiere**

Im TK-Blatt 6415 sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Weichtiere aufgeführt.

### **Pflanzen**

In den vorhandenen Unterlagen sind für das TK-Blatt 6415 keine aktuellen Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten genannt.

### **Gesamtbewertung Artenschutz**

Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlich geschützter Arten ist nach Einschätzung des Gutachters lediglich im Rahmen der Baufeldberäumung, der Baustelleneinrichtung und der Bauarbeiten denkbar. Konkret können bei Eingriffen in die randlichen Gehölze artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gegenüber hier nistenden Vögeln ausgelöst werden, wenn Brutstätten beseitigt und dabei Gelege zerstört oder Jungvögel getötet werden. Um einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten und die Tötung von Individuen im Plangebiet zu vermeiden und somit der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entgegenzuwirken, wird seitens des Gutachters empfohlen, die straßenbegleitenden Gehölze entlang der B 271 sowie die randlichen Gehölzflächen des ehemaligen Biokompostwerks zu erhalten.

Der Gehölzstreifen entlang der B 271 befindet sich auf dem Straßenflurstück der Bundesstraße und ist damit nicht Teil des Plangebiets. Eingriffe im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße bzw. in die gehölzbestandene Böschung der B 271 sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Im direkten Anschluss an den bestehenden Gehölzstreifen ist vielmehr eine ca. 18 – 20 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die der Eingrünung und der Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser dient. Die randliche Eingrünung des ehemaligen Biokompostwerks befindet sich auf privater Fläche. Eingriffe in die vorhandenen Gehölze sind im Rahmen der Planumsetzung nicht vorgesehen. Da die Regelungen des Artenschutzes unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten sind, wird für eine weitergehende Sicherung der Gehölze auf der privaten Grundstücksfläche im Rahmen des Bebauungsplans keine Erforderlichkeit gesehen.

Nach Einschätzung des Gutachters kann sich das Habitatpotenzial der Plangebietsfläche vor allem für die Avifauna durch die vorgesehene Eingrünung des geplanten Baugebiets und durch Pflanzgebote bzw. Gestaltungsgebote auf den Grundstücken gegenüber dem Ausgangszustand sogar verbessern.

## **7. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation**

### **7.1. Vorhandene Nutzung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum weit überwiegenden Teil um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die im Westen von den gewerblichen Bauflächen des angrenzenden Gewerbegebiet Süd, im Osten und Süden von der B 271 und im Norden von der Obersülzer Straße begrenzt wird. Die landwirtschaftliche Fläche wird durch als Graswege hergestellte Wirtschaftswege erschlossen und zur B 271 durch einen Heckenstreifen auf der Böschung zur Landesstraße eingerahmt.

Als einzige bauliche Nutzung findet sich im Norden des Plangebiets das ehemalige Biokompostwerk der GML. Die Fläche wird aktuell als Bioabfallumladeplatz sowie seitens des Kreis Bad-Dürkheim als Wertstoffhof genutzt.

Westlich des Plangebiets schließt sich der bereits vollständig bebaute 1. Teilbereich des Gewerbebiets Süd sowie im Südwesten das Marktgelände der Fa. Globus mit SB-Warenhaus, Baumarkt und Tankstelle an.

Nördlich des Plangebiets jenseits der Obersülzer Straße sowie östlich und südlich jenseits der B 271 erstreckt sich die Ackerfläche der offenen Landschaft.

Direkt am südlichen Plangebietsrand verläuft der Sausenheimer Graben von West nach Ost in die offene Landschaft. Im Abstand von ca. 500 m verläuft südlich des Plangebiets die A 6, von der die B 271 nach Norden abzweigt. Hier befindet sich weitere Gewerbeflächen mit Autohof, Metro und Aldi Zentrallager.

### **7.2. Vorhandene Erschließung**

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits durch die nördlich angrenzende Obersülzer Straße erschlossen, von der auch die Zufahrt zur Bioabfallumschlaganlage der GML abzweigt.

Darüber hinaus ist die landwirtschaftliche Fläche im Plangebiet ausschließlich durch Wirtschaftswege erschlossen. Eine direkte Zufahrt von der südlich und westlich angrenzenden B 271 ins Plangebiet ist aufgrund des Höhenversprungs nicht möglich.

Zum Anschluss an das Ortsstraßennetz stehen neben der Obersülzer Straße im Norden des Plangebiets auch im Westen insgesamt drei bereits hergestellte und aktuell stumpf auf die Plangebietsgrenze mündende Stichstraßen zur Verfügung, die den Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Süd bilden. Im Süden des Plangebiets endet die Verlängerung der Daimlerstraße ebenfalls stumpf am Rand des Plangebiets.

Die Obersülzer Straße wird im Süden von einem Radweg in Richtung Obersülzen begleitet, der jedoch stadteinwärts nur bis zur folgenden Kreuzung Obersülzer Straße / Industriestraße als eigenständiger Radweg weitergeführt wird.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Obersülzer Straße und B 271 im Norden und die Daimlerstraße Richtung B 271 und A 6 im Süden.

**7.3. Technische Infrastruktur**

Die Versorgung der geplanten Bauflächen mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann über Fortführung der bestehenden Leitungsnetze im Gewerbegebiet Süd erfolgen.

Das auf der baulich bereits genutzten Fläche der GML anfallende Niederschlagswasser wird aktuell gedrosselt in den nächstgelegenen Graben eingeleitet. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung der bereits bebauten Fläche bleibt im Rahmen des Bebauungsplans unverändert erhalten.

**7.4. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft**

Bezüglich der vorhandenen Situation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht (Kap. 10.4) verwiesen.

**7.5. Bodenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher nicht baulich genutzte Fläche. Hinweise zu Altstandorten bzw. zu Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen derzeit nicht vor. Aufgrund der Vornutzung als landwirtschaftliche Fläche sowie als Biokompostwerk sind keine schädlichen Bodenveränderungen zu erwarten.

**7.6. Denkmalschutz**

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind zu berücksichtigen und dürfen im Zuge von Bauausführungsarbeiten nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Dem Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen zum Denkmalschutz beigefügt. Da die gesetzlichen Regelungen des Denkmalschutzes auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans anzuwenden sind, sind weitere planerische Maßnahmen zum Denkmalschutz nicht notwendig.

**7.7. Schallschutz**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden starkbefahrenen Straßen, sowie um den Gewerbeschall der Gewerbebetriebe westlich und südlich des



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Plangebiets. Zur Abschätzung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbeschalls sowie zur Bestimmung der möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurde ein Schallgutachten zur Planung erstellt („Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum September 2022).

Im Rahmen des Schallgutachtens kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass der für die Beurteilung von Verkehrsschall einschlägige schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets im Plangebiet um bis zu 1 dB(A) am Tag und bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Innerhalb des festgesetzten Industriegebiets sind aufgrund des höheren Orientierungswertes von 70 dB(A) am Tag und in der Nacht keine Überschreitungen der Orientierungswerte durch den einwirkenden Verkehrsschall zu erwarten.

Die für Gewerbeschall einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch die vorhandene Vorbelastung der umliegenden Gewerbebetriebe gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens weder im geplanten Gewerbegebiet noch im geplanten Industriegebiet überschritten.

Bezüglich einer detaillierteren Darstellung wird auf Kapitel 10.4.8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan verwiesen.

## **7.8. Kampfmittel**

Bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren wurde eine Kampfmittelrisikoprüfung durch eine kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung erstellt („Kampfmittelvorerkundung Grünstadt, Gewerbegebiet Süd“; erstellt durch: Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, 16.12.2019). Im Rahmen des Studiums der verfügbaren Luftbilder, Fachliteratur und historischen Aufzeichnungen konnte nach Aussagen des Gutachters keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Gemäß der Baufachlichen Richtlinie Kampfmittelräumung besteht damit kein weiterer Handlungsbedarf.

## **8. Planung**

### **8.1. Städtebauliche Konzeption**

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Schaffung von gewerblichen Bauflächen durch die Erschließung der bereits vor etlichen Jahren vorgesehenen zweiten Teils der Gesamtplanung des Gewerbegebiet Süd an der B 271.

Anders als beim Vorgängerbebauungsplan werden im Rahmen des Änderungsbebauungsplans die Entwässerungsplanung und Erschließungsplanung parallel bzw. mit zeitlichem Vorlauf zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Damit soll sicherstellen werden, dass eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebiets möglich ist.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Eine wesentliche Änderung der Rahmenbedingungen ergibt sich durch die zwischenzeitlich erfolgte Umnutzung des ehemaligen Kompostwerks der GML. Die Fläche wird aktuell als Bioabfallumladeplatz der GML sowie durch den Kreis Bad Dürkheim als Wertstoffhof genutzt. Mit der Aufgabe des Biokompostwerks ist auch der im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene, das Biokompostwerk dreiseitig nach Osten, Westen und Süden einrahmende, begrünte Schutzwall nicht mehr erforderlich. Die Fläche des ehemaligen Biokompostwerks selbst wird nun in das Plangebiet des Bebauungsplans mit einbezogen, so dass die Nutzungen als Abfallumladeplatz und Wertstoffhof planungsrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt – wie im Vorgängerbebauungsplan vorgesehen - durch eine zentrale Nord-Süd-Achse von der Obersülzer Straße im Norden bis zur Daimlerstraße im Süden. Darüber hinaus werden die zwei nördlichen der drei bestehenden Anschlussstellen an das Straßennetz des westlich angrenzenden 1. Bauabschnitts der Gesamtplanung genutzt. Das am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebiets gelegene Flurstück 3633/6 wird aktuell bereits als Stellplatzfläche des westlich gelegenen Globus genutzt und ist als einzige Baufläche innerhalb des Plangebiets nicht als Gewerbe- oder Industriegebiet, sondern entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – zweckgebundene Stellplätze“ festgesetzt. Die Höhenlage der Stellplatzfläche entspricht dabei dem Niveau des Globusmarktes. Aufgrund des erheblichen Höhenversprungs von bis zu 1 m zwischen dem tiefer gelegenen Stellplatz und der entsprechend höher gelegenen östlich angrenzenden Fläche des Plangebiets erscheint die Fortführung dieses Straßenanschlusses ins Plangebiet nicht sinnvoll. Der nördlich gelegene Anschluss an die Ferdinand-Porsche-Straße und der südlich gelegene Anschluss der Haupterschließungsachse an die Daimlerstraße sorgt für eine ausreichende Vermaischung des Straßennetzes in Richtung Westen.

Die Erschließung der Flächen östlich der Hauptachse erfolgt durch zwei von der Hauptachse nach Osten abzweigenden Stichstraßen. Die Erschließung der Bioabfallumladeanlage der GML erfolgt unverändert direkt von der Obersülzer Straße aus. Der im Süden der Fläche angeordnete Wertstoffhof wird durch die direkt südlich des GML-Geländes verlaufende Stichstraße eine eigenständige, von der Obersülzer Straße unabhängige Erschließung erhalten.

Der Grundgedanke der inneren Differenzierung und Gliederung innerhalb des Plangebiets wird aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Für den südlichen Teil des Plangebiets wird dabei die durch die bereits erfolgte Umlegung entstandene Grundstücksstruktur übernommen. Hier ist die Ansiedlung eher kleinflächiger Gewerbebetriebe mit begrenztem Störpotenzial vorgesehen. Im nördlichen, insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebiets, sind deutlich größere Grundstückszuschnitte vorgesehen, die auch das Ansiedeln deutlich größerer Betriebe ermöglicht. Auch die Art der baulichen Nutzung wird von Süd nach Nord gestaffelt, wobei im Süden ein

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

weniger störintensives Gewerbegebiet und im Norden ein Industriegebiet festgesetzt wird.

Wie im Vorgängerbebauungsplan wird am östlichen Rand des Plangebiets entlang der B 271 eine ca. 20 m breite Fläche zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft sowie als Fläche zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser festgesetzt. Darüber hinaus wird das Plangebiet auf Höhe des südlichen Anschlusses an die Ferdinand-Porsche-Straße durch einen in West-Ost-Richtung verlaufenden, ca. 15 m breiten Grünzug durchschnitten. Dieser Grünzug trennt das südlich gelegene Gewerbegebiet vom nördlich gelegenen Industriegebiet.

Die Fläche im Nordosten des Plangebiets, östlich der GML, war im Vorgängerbebauungsplan als plangebietsinterne Ausgleichsfläche zur Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese Fläche lässt sich aufgrund der gegebenen Topographie praktisch nicht entwässern und kommt daher als Bauland nicht in Frage. Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird diese Fläche nun für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser benötigt.

## **8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Im Vorgängerbebauungsplan wurde die Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet und Gewerbegebiet festgesetzt. Das ausgewiesene Industriegebiet wurde dabei in ein uneingeschränktes Industriegebiet auf den direkt westlich und südlich des Biokompostwerk gelegenen Flächen und in ein eingeschränktes Industriegebiet für die übrigen Industriegebietsflächen differenziert. Im uneingeschränkten Industriegebiet waren nur Betriebe zulässig, die aufgrund ihrer Störwirkung in anderen Baugebieten nicht zugelassen werden können. Im eingeschränkten Gewerbegebiet waren ausschließlich im Sinne des § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Betriebe zulässig, also Betriebe, die auch im Gewerbegebiet zulässig wären. Ziel dieser Festsetzung war es, eine Abstufung der Störintensität der zulässigen Nutzungen zwischen dem Biokompostwerk auf der einen Seite und den umliegenden Gewerbegebietsflächen auf der anderen Seite zu schaffen. Auf den Flächen im direkten Umfeld des Geruch, Sporen und Staub emittierenden Biokompostwerks sollten dabei nur Nutzungen angeordnet werden, die ebenfalls erhebliche Emissionen aufweisen und damit wenig empfindlich gegen die Einwirkungen aus dem Biokompostwerk sind.

In Anlehnung an den Vorgängerbebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet differenziert festgesetzt. Im Norden des Plangebiets, nördlich des etwa mittig verlaufenden Grünzugs, wird ein Industriegebiet, im Süden des Plangebiets ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Aufteilung der Industriegebietsfläche in ein uneingeschränktes und ein eingeschränktes Industriegebiet wird jedoch nicht übernommen.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Mit der Umnutzung des Biokompostwerks erscheint eine derartige Abstufung, insbesondere ein Erzwingen von Nutzungen mit hoher Störintensität auf einem Teil des Industriegebiets nicht mehr notwendig. Gleichzeitig erscheint die Festsetzung eines auf das Emissionsniveau eines Gewerbegebiets verminderten Industriegebiets städtebaulich weder notwendig noch mit der Forderung zur Wahrung des Gebietstyps vereinbar, da mit der Verringerung des zulässigen Emissionsniveaus auf den Bezugsrahmen des Gewerbegebiets ein wesentliches Charaktermerkmal des Industriegebiets entfällt.

Auf die im Vorgängerbebauungsplan enthaltene Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebiets als Puffer zwischen dem Industriegebiet und den geplanten oder vorhandenen Gewerbegebietsflächen wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet.

Die gemäß § 9 BauNVO in einem Industriegebiet und gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes eingeschränkt. Folgende einschränkende Regelungen werden nach Abwägung aller Belange im gesamten Plangebiet für erforderlich erachtet:

### **Wohnnutzung**

Um Konflikten innerhalb des Industriegebiets vorzubeugen und gleichzeitig sicherzustellen, dass die Fläche vollumfänglich für die vorgesehene gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht, werden Wohnnutzungen aller Art – also sowohl Betriebswohnungen als auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häuser, Mitarbeiterwohnheime etc. im Industriegebiet ausgeschlossen. Städtebauliche Spannungen zwischen Betriebswohnungen und den möglichen Emissionstätigkeiten angrenzender Betriebe können sich dabei auch losgelöst von der immissionsschutzrechtlichen Situation alleine aufgrund von Anwohnerbeschwerden ergeben. Weiterhin besteht bei einer Zulässigkeit von Betriebswohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch immer die Gefahr, dass der Gebietscharakter des Industriegebiets aufgeweicht wird. Auch die Geruchsemissionen der bereits vorhandenen Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs im Plangebiet stehen einer Wohnnutzung in weiten Teilen des Industriegebiets entgegen.

Aufgrund des gegenüber dem Industriegebiet geringeren Störpotenzial der im Gewerbegebiet zulässigen Betriebe sowie aufgrund des bestehenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken mit zugehöriger Betriebswohnung sind Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Je Baugrundstück ist nur eine Betriebswohnung zulässig, die dem zugehörigen Gewerbebetrieb in Umfang und Grundfläche untergeordnet sein muss. Um sicherzustellen, dass keine eigenständige Wohnnutzung entsteht, darf mit dem Bau der Betriebswohnung nicht vor der Erstellung der Betriebsgebäude begonnen werden.

### **Gastronomie**

Schank- und Speisewirtschaften sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen. Damit soll die Ansiedlung von Kantinen und gastronomischen Betrieben, die auf die Versorgung der regelmäßig im Plangebiet verkehrenden Mitarbeiter, Kunden oder Lieferanten (Fernfahrer etc.) ausgerichtet sind, ermöglicht werden. Aufgrund des zu erwartenden Störpotenzials der im Industrie- und Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen und den damit zu erwartenden Konflikten erscheint die Zulässigkeit einer nicht dem Gebiet selbst dienenden Gastronomie, die Gäste von außerhalb anzieht, im Plangebiet jedoch nicht sinnvoll.

### **Einzelhandel**

Ausgehend von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Grünstadt wird Einzelhandel mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten im Industrie- und Gewerbegebiet zum Schutz der Nahversorgung und der Innenstadt deutlich beschränkt.

Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel lediglich ausnahmsweise als Einzelhandel mit nicht innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig. Einzelhandel mit innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird im Gewerbegebiet ausschließlich als Werksverkauf für standortproduzierte Waren sowie als ergänzendes Angebot in Verbindung mit einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugelassen. Der Einzelhandel muss den Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben dabei in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sein. Durch diese Regelung wird der Werksverkauf bzw. der Verkauf von die angebotenen Handwerksleistung ergänzenden Sortimenten ermöglicht, um die Betriebe im Plangebiet in ihren Vertriebswegen nicht unnötig einzuschränken.

Die Liste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wird aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Grünstadt von 2011, fortgeschrieben 2017, übernommen.

Gerade bei der Nutzung größerer, zusammenhängender Gewerbeflächen steht auch der großflächige Einzelhandel mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Konkurrenz zum produzierenden Gewerbe. Um die begrenzten Flächen im Industriegebiet vorrangig für das produzierende Gewerbe zu sichern, wird festgesetzt, dass Einzelhandel ausschließlich mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ausschließlich als eine ergänzende, einer allgemein zulässigen Nutzung in Umfang und Grundfläche untergeordnete Nebennutzung zulässig ist. Innenstadtrelevante Nebensortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken.

### **Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe**

Um die oftmals mit diesen Nutzungen einhergehenden trading-down-Effekte zu vermeiden und die begrenzte Baufläche im Plangebiet für die

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

erwünschten gewerblichen Nutzungen des produktiven Sektors sowie für Handwerk und Dienstleistung zu sichern, sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Betriebe im Plangebiet nahezu vollständig unzulässig. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist inhaltlich aus dem Vorgängerbebauungsplans übernommen. Lediglich Versammlungsstätten für private Feiern, die im Rahmen der Rechtsprechung bereits als Vergnügungsstätte bewertet wurden, sind im Industriegebiet ausnahmsweise zulässig. In der gesamten Region besteht ein nicht unerheblicher Bedarf an Hallen und Veranstaltungsräumen für private Feiern mit großen Gesellschaften bis hin zu mehreren 100 Personen. Städtebaulich problematisch und konfliktträchtig sind sogenannte „Hochzeitshallen“ in erster Linie wegen der Lautstärke der ausgelassenen privaten Feiern sowie des oftmals nächtlichen Aufbruchs der Gäste vom Veranstaltungsort. Da im Industriegebiet Wohnnutzung grundsätzlich ausgeschlossen ist, sind hier keine wesentlichen Konflikte mit den übrigen zulässigen Nutzungen zu erwarten, so dass diese Nutzung dort ausnahmsweise zugelassen werden kann.

**Pauschaler Ausschluss aufgrund des Störfall- und Störpotenzials bestimmter Anlagen**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden im Industrie- und eingeschränkten Industriegebiet pauschal alle Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I – IV des Abstandserlasses vom 26.02.1992 nicht zugelassen. Die Festsetzung ist insoweit veraltet, als dass der Abstanderlass nicht mehr zur Anwendung kommt. Um dennoch dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Rechnung zu tragen werden zum Schutz der angrenzenden Nutzungen und der Ortslage von Grünstadt im Industriegebiet Anlagen, die gemäß der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG bedürfen, sowie Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12 BImSchV) erfasst werden, ausgeschlossen.

Im Gewerbegebiet werden alle Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden, sowie Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12 BImSchV) erfasst werden, ausgeschlossen.

Aufgrund des erheblichen Störpotenzials werden darüber hinaus Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager, Schrottplätze und Anlagen zur Verwertung von Reststoffen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Lediglich für die als GI 1 bezeichnete Fläche des ehemaligen Biokompostwerks sind Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager ausdrücklich und allgemein zulässig, um den bestehenden Abfallumladeplatz der GML sowie den Wertstoffhof des Kreises planungsrechtlich zu sichern.

Weitergehende Ausschlüsse oder Einschränkungen der jeweils zulässigen Nutzungen erfolgen differenzierter für die jeweils als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen innerhalb des Plangebiets.

### **Pauschaler Vorbehalt des Schallschutzes**

Im gesamten Plangebiets stehen alle allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter dem Vorbehalt der Emissionskontingente, die im Plangebiet zum Schutz der umgebenden Nutzungen festgesetzt werden (vgl. Kapitel 8.2.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen).

### **Pauschaler Vorbehalt des Wasserdargebots**

In den trockenen bis sehr trockenen Sommern der letzten Jahre zeigen sich auch in Grünstadt die ersten Folgen des Klimawandels hin zu trockeneren Sommern und feuchten, jedoch deutlich kürzeren Perioden im Winter. Die im Mittel und insbesondere im Sommer deutlich höheren Temperaturen, der verlängerten Vegetationszeitraum und der Niederschlag, der zunehmend häufiger als Starkregenereignisse niedergeht und damit größtenteils oberirdisch abfließt, wirken sich in der Summe negativ auf das Grundwasser aus. In Verbindung mit dem Trinkwasserbedarf von Bevölkerung und Gewerbe führt dies dazu, dass in der Region rund um Grünstadt aktuell mehr Quell- und Grundwasser entnommen wird, als sich auf natürlichem Wege neu bilden kann. Grünstadt gehört damit zu einer Wassermangelregion. Gerade in trockenen Sommermonaten kommt die Trinkwasserversorgung der Region bereits heute an ihre Grenzen. In der Abwägung der Belange erscheint es nicht hinnehmbar, gewerbliche Betriebe mit möglicherweise hohem oder sehr hohem Wasserbedarf uneingeschränkt zu versorgen, während gleichzeitig privaten Haushalte zum sparsamen Umgang mit Trinkwasser aufgerufen werden bzw. mit Nutzungsverböten z.B. zur Gartenbewässerung belegt werden. Um die Belastung des regionalen Trinkwasserdargebots nicht zu überreizen wird die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen unter den Vorbehalt eines begrenzten Wasserbedarfs bestellt. Der maximal zulässige trinkwasserbedarf einer Nutzung errechnet sich dabei entsprechend der GRZ oder der festgesetzten Geräuschkontingentierung als maximal zulässiger Wasserverbrauch in 24 Stunden je m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche. Das genaue Volumen an Trinkwasser, da den anzusiedelnden Betrieben maximal zugestanden werden kann, wird im weiteren Verfahren ergänzt, sobald die fachliche Vorgabe der Stadtwerke Grundstadt als zuständiger Versorgungsträger vorliegt.

Gewerbliche Nutzungen, die mit diesem Dargebot nicht auskommen werden im Plangebiet pauschal als nicht verträglich bewertet. Diese Nutzungen sollten regional oder überregional dort angesiedelt werden, wo die natürlichen Voraussetzungen - in diesem Fall ein auskömmliches Dargebot an Trinkwasser - gegeben ist.

### **Industriegebiet**

Die im Vorgängerbebauungsplan enthaltene Festsetzung, dass innerhalb des festgesetzten Industriegebiets ausschließlich Nutzungen allgemein zulässig sind, die aufgrund ihres Störgrades in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, wird nicht übernommen. Durch diese Staffelung der Festsetzungen sollten die emissionsstärksten Betriebe auf den Flächen rund um das Biokompostwerk angesiedelt werden, während das eingeschränkte Industriegebiet in Bezug auf die zulässige Emissionsbelastung zwischen dem Industriegebiet und den umgebenden Gewerbegebietsflächen vermitteln sollte. Mit der Umnutzung des Biokompostwerks zum Bioabfallumladeplatz und Wertstoffhof ist das Kompostwerk als wesentlicher Emittent von Geruch, Stäuben und Sporen entfallen. Der Abfallumladeplatz wiederum erscheint mit den Nutzungen eines Industriegebiets vereinbar. Damit kann der im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene, jedoch bisher nicht hergestellte Immissionsschutzwall rund um die Fläche des ehemaligen Kompostwerks entfallen und auch die stringente Abstufung der zulässigen Nutzungen nach Störgrad gelockert werden. Der auf dem Privatgelände der Bioabfallumschlagsanlage und dem Wertstoffhof bereits bestehende Wall im Bereich der randlichen Eingrünung der privaten Fläche nach Osten und Westen wird hiervon nicht berührt und bleibt unverändert erhalten.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind innerhalb des Industriegebiets unzulässig. Diese Anlagen sind vorzugsweise innerhalb des Stadtkerns von Grünstadt anzusiedeln.

### **Gewerbegebiet**

Wie bereits im Vorgängerbebauungsplan wird der südliche Teil des Plangebiets südlich des durchgehenden Grünzugs als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Fläche ist für die Ansiedlung einer deutlich kleinteiligeren gewerblichen Nutzung vorgesehen. Auf der Fläche hat bereits eine entsprechende Umlagerung stattgefunden, die damit sowohl die Lage der privaten Baugrundstücke als auch der Erschließungsstraßen fixiert.

Neben den für das gesamte Plangebiet gültigen Nutzungsausschlüssen sind im Gewerbegebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke unzulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind lediglich ausnahmsweise und ausschließlich ohne Betten bzw. ohne stationäre Unterbringung von Patienten zulässig, da eine stationäre Unterbringung aufgrund des Emissionsniveaus der im Gebiet zulässigen Betriebe nicht angemessen erscheint. Für Anlagen für sportliche Zwecke wie z.B. Kletterhallen, Sportstudios etc. wird kein städtebaulicher Grund zur Einschränkung gesehen. Diese Nutzung ist im Gewerbegebiet allgemein zulässig.



### **Sondergebiet**

Das Flurstück 3633/6 am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebiets wird entsprechend der hier bereits verwirklichten Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - zweckgebundene Stellplätze“ festgesetzt. Zulässig sind hier ausschließlich Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie zur Stellplatzanlage gehörende Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen etc.) als Nebenanlagen des im angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes zulässig. Damit ist die bestehende Stellplatzanlage des westlich gelegenen Globus-Marktes planungsrechtlich gesichert. Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden der Sondergebietsfläche ist entsprechend dem Bestand der hier vorhandenen Baumwiese abgegrenzt und dient deren planungsrechtlichen Sicherung. Die angelegte Baumwiese dient auf der Ebene der Vorhabengenehmigung als ökologischer Ausgleich für die Versiegelung der Stellplatzfläche.

Andere bauliche Nutzungen sind auf dieser Fläche in absehbarer Zeit nicht vorgesehen und auch nicht zulässig.

#### **8.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet einheitlich festgesetzt. Eine festgesetzte GRZ von 0,8 und GFZ von 1,6 sowie die Beschränkung auf maximal III Vollgeschosse wird hierbei unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Die zulässige Gebäudehöhe ist im Vorgängerbebauungsplan auf maximal 10 m beschränkt, wobei ausnahmsweise für gewölbte und geneigte Dächer auch bis zu 14 m Firsthöhe zugelassen werden können, wenn die Traufwandhöhe das Maß von 10 m nicht überschreitet. Für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes konnte darüber hinaus ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von 14 m unabhängig von der Dachform und Traufwandhöhe zugelassen werden. Diese Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden damit im Wesentlichen aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen. Die zusätzlich aufgenommene Möglichkeit, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes auch unabhängig von der Dachform mit bis zu 14 m Gebäudehöhe zu errichten, soll in Verbindung mit der Begrenzung auf maximal drei Vollgeschosse die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglichen, das städtebaulich als gleichwertig zum ausgebauten Dachgeschoss eines geneigten Daches gesehen wird.

Um die Anordnung technischer Aufbauten und sonstiger Sonderbauteile wie Abgas- und Abluftanlagen, Dachausstiege oder Aufzüge auf dem Dach zu ermöglichen, ist die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch diese Anlagen auf maximal 10 % der zulässigen Grundfläche zulässig. Die betreffenden Aufbauten, Sonderbauteile oder –bauwerke müssen den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

sein. Die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke ist ausdrücklich nicht auf Werbeanlagen anwendbar.

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dient – wie im Vorgängerbebauungsplan - der höchste Punkt der gemeinsamen Grenze zwischen Baugrundstück und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche. Die Definition der Gebäudehöhe wird ebenfalls unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Das so festgesetzte Maß der baulichen Nutzung erscheint sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet für eine angemessene Bebauung ausreichend. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ) kann verzichtet werden.

Für das Sondergebiet im Südwesten des Plangebiets wird entsprechend der bereits verwirklichten Nutzung als Stellplatzfläche ausschließlich eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Auf eine Festsetzung zur GFZ, Zahl der Vollgeschosse oder Gebäudehöhe kann hier verzichtet werden, da hier ausschließlich zweckgebundene Stellplätze für den großflächigen Einzelhandel des westlich angrenzenden Sondergebiets zulässig sind. Hochbauten, die über die typischen Nebenanlagen eines Stellplatzes wie Mülleimer, Beleuchtung oder Einkaufswagenboxen hinausgehen, sind im Sondergebiet weder vorgesehen noch zulässig.

### **8.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig abgegrenzt und erlauben eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücksflächen. Es werden nur die städtebaulich erforderlichen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt. Als Regelmaß ist ein Abstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und dem Plangebietsrand zugrunde gelegt. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebiets hält die überbaubare Grundstücksfläche mit 10 m einen größeren Abstand zur Grünfläche entlang der Obersülzer Straße (L 453) ein, um die gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) von Hochbauten frei zu haltende Bauverbotszone von 20 m bis zum Fahrbahnrand der Obersülzer Straße zu sichern.

Für das Sondergebiet wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten Nutzung als zweckgebundene Stellplätze sind keine Hochbauten vorgesehen oder zulässig, so dass sich die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche erübrigt.

### **8.2.4. Bauweise**

Die Bauweise wird inhaltlich unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und damit als abweichende Bauweise festgesetzt.

Um eine ausreichende Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, sind in der abweichenden Bauweise Gebäudelänge von über 50 m zulässig. Ein

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Anbau an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen ist zulässig, wenn der betroffene Nachbar öffentlich-rechtlich (durch Baulast gesichert) zustimmt.

**8.2.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit ist sichergestellt, dass Gebäude und Garagen einen städtebaulich wünschenswerten Abstand von mindestens 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen einhalten.

Für Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Garagen sind sowie für Ver- und Entsorgungsanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO wird kein städtebaulicher Regelungsbedarf gesehen. Diese können somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

**8.2.6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Durch die Festsetzung, dass Kfz-Stellplätze grundsätzlich über die Betriebszu- und Abfahrt zu erschließen sind und einzelne Kfz-Stellplätze nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden dürfen, soll die Zahl der Grundstücks- Ein- und Ausfahrten beschränkt werden. Damit wird einerseits die Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs durch auf private Parkplätze ein- und ausparkende Fahrzeuge vermindert und zum anderen wird die Anordnung von Stellplätzen und Straßenbäumen innerhalb des Straßenraums erleichtert.

**8.2.7. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets wird nur teilweise aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Als wesentliches Element des Vorgängerplans wird die durchgehende Verbindung von der Obersülzer Straße im Norden zur Daimlerstraße im Süden übernommen. Die Straße bleibt im Rahmen der Bebauungsplananpassung sowohl in ihrer Lage als auch in ihrer Breite von 12 m als Haupteerschließungsachse des Plangebiets unverändert. Der Anschluss an die Obersülzer Straße erfolgt – wie bereits im Vorgängerbebauungsplan vorgesehen – durch einen Kreisverkehr. Der 12 m breite Straßenraum teilt sich dabei in eine Fahrbahn von 6,5 m Breite, beidseitige Gehwege von jeweils 1,75 m Breite und einen einseitig östlich angeordneten Parkstreifen von 2,0 m zwischen Fahrbahn und Gehweg auf. Der Parkstreifen ist mit einer Breite von 2 m und einer alleearartigen Gliederung durch Straßenbäume ausschließlich für PKW vorgesehen und bietet keine Abstellplätze für LKW / Schwerverkehr. Damit soll sichergestellt werden, dass die Parkplätze für die Mitarbeiter, Kunden und sonstigen Nutzer des Plangebiets zur Verfügung stehen und nicht als „Ausweichparkplatz“ für den Schwerverkehr der südlich verlaufenden A 6 in Anspruch genommen werden.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden die beiden nördlichen Straßenanschlüsse, die von der westlich im 1. Teil der Gesamtplanung verlaufenden Ferdinand-Porsche-Straße abzweigen und auf die Hauptachse des Plangebiets treffen sowie die südliche Stichstraße, die die Gewerbegebietsfläche östlich der Hauptachse und südlich des zentralen Grünzugs erschließt. Die beiden Verbindungsstraßen zur Ferdinand-Porsche-Straße weisen dabei eine Breite von 8 m auf und führen die Straßenraumaufteilung der westlich angrenzenden Straßenanschlüsse mit 6,5 m Fahrbahn zuzüglich eines 1,5 m breiten, nördlich der Fahrbahn angeordnetem einseitigem Gehweg im Plangebiet bis zur Hauptachse fort. Die südliche Stichstraße wird mit beidseitigem Gehweg von 1,5 m einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und einem Lkw-Wendeplatz am Ende unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

Im Süden des Plangebiets wird auf die südlichste der drei innergebietlichen Verbindungsstraßen zwischen dem Plangebiet und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet verzichtet. Die Sondergebietsfläche im Südwesten des Plangebiets ist bereits als Teil der Stellplatzanlage des Globus-Marktes hergestellt. Aufgrund der Höhenlage des übrigen Marktgeländes weisen diese Stellplätze eine bis zu 1 m tiefere Lage auf als die direkt angrenzende gewerbliche Baufläche im Plangebiet. Die Herstellung dieser Straßenverbindung würde daher die Notwendigkeit entsprechender Höhenanpassungen der erschlossenen Grundstücke nach sich ziehen. Da alle Grundstücke entlang dieser vorgesehenen Verkehrsfläche bereits ausreichend erschlossen sind und auch die verkehrliche Verbindung zwischen dem Plangebiet und der westlich gelegenen Fläche durch die übrigen Straßenanschlüsse als ausreichend bewertet wird, kann auf diesen Straßenanschluss problemlos verzichtet werden. Der potenzielle Nutzen dieser Verbindung wird als deutlich geringer bewertet als der notwendige Aufwand.

Die innere Erschließung der nordöstlichen, als Industriegebiet ausgewiesenen Fläche erfolgt ebenfalls durch eine von der Hauptachse ausgehenden Stichstraße. Im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan wird diese Stichstraße jedoch nach Norden an die südliche Grenze des GI 1 (ehemaliges Biokompostwerk) verschoben. Damit ergibt sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets eine eher kleinteilig strukturierte und durch die Hauptachse sowie die Verbindungsstraßen zum 1. Bauabschnitt der Gesamtplanung erschlossene Industriegebietsfläche. Im östlichen Teil des Industriegebiets entstehen zwei großflächige, durch die Stichstraße getrennte Baufelder, von denen das nördliche bereits durch den Abfallumladeplatz der GML und den Wertstoffhof belegt ist und das südliche entweder durch einen einzelnen großen Betrieb genutzt oder bei Bedarf entsprechend frei geteilt und zugeschnitten werden kann. Das Gelände der GML wird dabei unverändert über die Obersülzer Straße von Norden erschlossen. Die von der Hauptachse nach Osten abzweigende Stichstraße bildet eine eigenständige Erschließung der südlich gelegenen Fläche sowie des Wertstoffhofs nördlich der Stichstraße. Damit können die Verkehrsströme des Abfallumladeplatzes und des Wertstoffhofs deutlich entzerrt werden. Dabei wird insbesondere die Obersülzer

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Straße bei hohem Andrang am Wertstoffhof deutlich entlastet. Die Länge der Stichstraße richtet sich dabei in erster Linie nach dem Anschluss an die nördlich gelegene Fläche.

Die im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene Fußwegeverbindung zwischen den Wendepunkten der beiden östlichen Stichstraßen wird nicht in den Änderungsbebauungsplan übernommen, da ein relevanter Fußgängerverkehr zwischen den in Luftlinie ca. 200 m voneinander entfernten Stichstraßen nicht zu erwarten ist und der Fußweg die große, zusammenhängende Baufläche im Industriegebiet zerschneiden würde. Sollte eine solche Verbindung im Laufe der tatsächlichen Entwicklung des Baugebiets wider Erwarten erwünscht und das Flurstück 3670/4 noch nicht baulich genutzt sein, so kann eine reine Fußwegeverbindung mit nur geringem Umweg im Bereich der öffentlichen Grünflächen hergestellt werden.

#### **8.2.8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen handelt es sich im Wesentlichen um die Geruchsemissionen von der Bioabfallumschlagsanlage und dem Wertstoffhof innerhalb des Plangebiets auf der Fläche des ehemaligen Biokompostwerks sowie um den Verkehrs- und Gewerbeschall der umliegenden Straßen sowie des westlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiets.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruch, Sporen und Stäuben aus dem zwischenzeitlich umgenutzten Biokompostwerk war im Vorgängerbebauungsplan im Süden, Osten und Westen des aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgesparten Biokompostwerks ein mindestens 4 m hoher, begrünter Schutzwall festgesetzt, der dem Austrag von Geruch, Staub und Sporen aus dem Biokompostwerk in die umliegenden Bauflächen entgegenwirken sollte. Da die dieser Maßnahme zugrundeliegende Emissionsquelle mit der Aufgabe des Biokompostwerks entfallen ist, ist auch die Herstellung des beschriebenen Schutzwalls nun unnötig. Im Zuge der Überplanung wird auf die entsprechende Festsetzung verzichtet und die für den Schutzwall vorgesehene Fläche als Industriegebiet bzw. als Verkehrsfläche der nördlichen Stichstraße festgesetzt. Der bereits bestehende Erdwall im Bereich der privaten Eingrünung der Bioabfallumladestation und des Wertstoffhofs nach Osten und Westen ist davon nicht betroffen. Die randliche Eingrünung des privaten Baugrundstücks bleibt im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans unverändert erhalten.

#### **Geruchsbelastung**

Im Rahmen der Umnutzung des Biokompostwerks der GML zur Bioabfallumladestation und zum Wertstoffhof wurden jeweils Geruchsgutachten zur Abschätzung der zu erwartenden Geruchsbelastung durch diese Nutzungen auf den umgebenden Flächen erstellt. Wie in Kapitel 10.4.8 des Umweltberichts zum Bebauungsplan dargestellt, treten die höchsten

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Geruchsbelastungen außerhalb des Betriebsgeländes von Bioabfallum- schlagsanlage und Wertstoffhof auf den im Südwesten an den Wertstoffhof angrenzenden Industriegebietsflächen auf. Wesentliche Geruchsquelle ist dabei offensichtlich die in der Südwestecke des Wertstoffhofs angeordnete Lagerung von Grünschnitt. Der gemäß Anhang 7 der TA Luft für eine Wohn- nutzung im Industrie- und Gewerbegebiet noch verträglich angesehene Schwellenwert für eine Geruchswahrnehmung von 15 % der Jahresstunden wird dabei weit überschritten. Auch der Wert von 25 % der Jahresstunden, der in einem Gewerbe- und Industriegebiet ohne Wohnnutzung nicht über- schritten werden soll, wird auf den direkt an die Grünschnittlagerung angren- zenden Industriegebietsflächen überschritten. Die Überschreitung des Schwellenwerts von 25 % der Geruchsstunden beschränkt sich dabei auf eine relativ eng begrenzte Fläche direkt südlich der Grünschnittlagerung.

Unter anderem zum Schutz vor einer unzumutbaren Geruchsbelastung wird die Wohnnutzung in Form von Betriebswohnungen, aber auch in Form von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen im Industriegebiet ausgeschlossen.

Die Verträglichkeit der Geruchsbelastung im Bereich einer gewerblichen Nutzung ist gemäß Anhang 7 der TA Luft stark von der Bewertung des Ein- zelfalls; also nicht nur von der Zahl der Geruchsstunden, sondern auch von der Art der Gerüche, der Expositionszeit von Mitarbeitern und Kunden, der konkreten Nutzungen und den räumlichen Verhältnissen etc. abhängig. Die Überschreitung des für eine gewerbliche Nutzung ohne Wohnungen emp- fohlenen Schwellenwerts kann in der Abwägung der Belange hingenommen werden, da nur ein eng begrenzter Bereich im direkten Anschluss an den Wertstoffhof so stark betroffen ist. Hier befindet sich zunächst die Verkehrs- fläche der nach Norden verschobene Stichstraße sowie eine großzügige ge- schnittene, zusammenhängende Industriegebietsfläche. Im Rahmen der zu- künftigen baulichen Nutzung kann die Anordnung der Nutzungen und Aus- gestaltung des Betriebsgeländes problemlos so erfolgen, dass sich im Be- reich direkt südlich der Grünschnittlagerung keine sensiblen Nutzungen wie ungeschützte Arbeitsflächen im Freien oder zur Belüftung notwendige Fens- ter zu Aufenthalts- und Pausenräumen befinden. Darüber hinaus verfügen die bestehenden Nutzungen der Bioabfallumladestation und des Wertstoff- hofs bereits über eine gültige Vorhabengenehmigung und dürfen daher ge- genüber den heranrückenden Betrieben eine gewisse Duldung und Rück- sichtnahme geltend machen.

### **Schallschutz**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um den Verkehrsschall der umliegenden klassifizierten Straßen so- wie um den Gewerbeschall der aus den bereits bestehenden Gewerbebe- trieben westlich und südlich des Plangebiets.

Schutzwürdige Nutzungen, die gegebenenfalls Schutzansprüche gegenüber der heranrückenden Nutzung geltend machen können, sind die

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

vorhandenen Betriebswohnungen im bestehenden Gewerbegebiet westlich des Plangebiets sowie der Aussiedlerhof nordöstlich des Plangebiets (Weingut).

### **Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet**

Wie in Kapitel 7.7 beschrieben werden innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den von außen einwirkenden Verkehrsschall im Plangebiet überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu gewährleisten werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Zur Minderung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet werden im Rahmen des Schallgutachtens die folgenden grundsätzlich zur Verfügung stehenden Möglichkeiten geprüft:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Aktive Schallschutzmaßnahmen
- Gebäuderiegel als Schallschutzmaßnahme
- Schallabgewandte Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume
- Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Auslöser für die Orientierungswertüberschreitung im Plangebiet sind nach Aussage des Gutachters Emissionen der B 271 im Osten und Südosten des Plangebietes, der A 6 im Süden sowie der Obersülzer Straße im Norden des Plangebietes. Als Maßnahmen an der Schallquelle kommen hier ausschließlich die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sowie der Einbau schallmindernder Fahrbahnoberflächen (sog. Flüsterasphalt) in Frage. Nach Einschätzung des Gutachters würde der Einbau von Flüsterasphalt nicht ausreichen, um die Orientierungswerte im Plangebiet einzuhalten. Darüber hinaus sind bauliche Maßnahmen an der B 271 als Bundesstraße und der A 6 als Bundesautobahn dem Zugriff der Stadt Grünstadt entzogen.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h auf 70 km/h und von 70 km/h auf 50 km/h auf der B 271 und von 70 km/h auf 50 km/h auf der Obersülzer Straße könnte zu einer Pegelminderung im Plangebiet von bis zu ca. 2 dB(A) führen, wäre jedoch verkehrsrechtlich unter Berücksichtigung der Maßgaben der Lärmschutz-Richtlinien-StV nicht umsetzbar. Zudem werden auch mit einer Minderung der Geräuschemissionen durch die Geschwindigkeitsreduzierungen die Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet, vor allem nachts, nicht soweit gemindert, dass auf weitergehende Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden kann. Die Minderung von Verkehrsschall durch Maßnahmen an der Schallquelle wird daher im Schallgutachten als nicht umsetzbar und nicht ausreichend verworfen.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen bestehen Möglichkeiten der Anordnung von Lärmschutzwänden innerhalb des Plangebiets entlang der B 271.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Allerdings handelt es sich bei den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten um die am wenigsten störepfindliche Gebietskategorien, die im Gegenteil durch die zulässigen Nutzungen selbst ein erhebliches Störpotential aufweist. Das heißt, dass es schutzwürdigen Nutzungen im Gewerbegebiet im Sinne der DIN 18005 zumutbar ist, Außenpegeln von 65 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht, im Industriegebiet Außenpegeln von 70 dB(A) tags / nachts durch Anlagenlärm ausgesetzt zu sein. Da solche Pegel das Niveau der im Gewerbegebiet zulässigen Geräuscheinwirkungen durch Verkehr zumindest am Tag erreichen, kann nach Ansicht des Gutachters daraus geschlossen werden, dass das Schutzziel der Nutzungen eher im Innenraum der Gebäude, als im umgebenden Freiraum oder an der Fassade gesehen wird.

Darüber hinaus erscheint es wenig sinnvoll eine Lärmschutzwand zum Schutz vor den Geräuschen der Bundesstraße und der Autobahn zu errichten, die jedoch keinen Schutz vor den Geräuscheinwirkungen des gebietseigenen Gewerbelärms bieten kann.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von Gebäuderiegeln entlang der Hauptverkehrswege, welche die dahinter gelegenen Flächen sowie die Schallabgewandte Gebäudeseite vom Lärm der umgebenden Straßen abschirmt. In den abgeschirmten Bereichen einer „Riegelbebauung“ kann somit die geplante Nutzung ermöglicht werden, ohne dass weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Im Plangebiet setzt dies jedoch eine möglichst lückenlose Bebauung entlang des kompletten Nord-, Ost- und Südostrandes des Plangebiets voraus. Innerhalb des durch die Riegelbebauung geschützten Bereichs wäre eine Bebauung erst nach der Herstellung des Gebäuderiegels zulässig. Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum weit überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Die Stadt Grünstadt hat damit wenig Einfluss darauf, in welchem Umfang und in welchem Zeitrahmen die bauliche Nutzung der einzelnen Teilflächen erfolgt. Die für einen baulichen Schallschutz notwendigen strikte Bauform entlang der Plangebietsgrenze sowie die zeitliche Abfolge der Realisierung erscheint praktisch im vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebiet nicht umsetzbar.

Grundsätzlich besteht im Plangebiet auch die Möglichkeit zur schallabgewandten Grundrissorientierung schutzbedürftiger Räume. Bei hohen Geräuscheinwirkungen an bestimmten Gebäudefassaden, die über den gebietsunabhängigen Schwellenwerten einer Gesundheitsbeeinträchtigung von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht liegen, besteht die Möglichkeit, die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen wie z.B. Aufenthaltsräume, Büroräume oder Schlafräume an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung der notwendigen Fenstern nach weniger hoch belasteten Fassaden durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. Aufgrund dessen kann nach Einschätzung des Gutachters vom Mittel der Grundrissorientierung abgesehen werden.

Auf Grund der vorliegenden Belastung aus Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr oberhalb der maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (hier: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht) sowie zusätzlich des Gewerbelärms wird seitens des Schallgutachters als Schallschutzmaßnahme die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen nach DIN 4109) vorgeschlagen.

Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der in Rheinland-Pfalz bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ vom Januar 2018.

In der DIN 4109 werden Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind.

Gemäß den Regeln der DIN 4109 wird der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Freiraum die Gesamtlärmeinwirkung aus Verkehrslärm- und Gewerbelärmgeräuschen bei freier Schallausbreitung im Plangebiet zugrunde gelegt. Damit werden nicht nur für das von der Orientierungswertüberschreitung betroffene Gewerbegebiet, sondern auch für das Industriegebiet die Lärmpegelbereiche bestimmt und die entsprechenden Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens ist der überwiegende Teil des Plangebiets dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Nur die weniger belasteten Flächen (insbesondere Verkehrs- und Grünflächen) sind dem Lärmpegelbereich IV und die Fläche der Bioabfallumschlagsanlage und des Wertstoffhofs aufgrund der höheren angenommenen Tätigkeit bei Nacht dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen. Da diese Fläche als Industriegebiet festgesetzt ist, in dem eine Wohnnutzung durch Betriebswohnungen sowie alle dem Wohnen ähnliche Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheime oder Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die auch Übernachtungsplätze für Patienten enthalten können, im Industriegebiet unzulässig sind, ist dies nicht von Belang. Für Arbeitsplätze, an denen auch in der Nacht gearbeitet wird, sind auch in der Nachtzeit gemäß DIN 4109 keine höheren Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen als am Tag.

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

**Festsetzungen zum Schutz umgebender Nutzungen**

Aufgrund der zulässigen Nutzungen im festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiet gehen vom Plangebiet zukünftig zusätzliche Emissionen aus, die im Umfeld des Plangebiets auf die bereits entsprechend vorbelasteten schutzwürdigen Nutzungen im Bestand treffen. Dabei dürfen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch künftig nicht beeinträchtigt werden. Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet muss also Rücksicht auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen nehmen. Dies führt – in Abhängigkeit von der Lage der jeweiligen Teilfläche – faktisch zu Einschränkungen der ansiedlungsfähigen Betriebstypen oder der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen, weshalb eine Beschränkung der gewerblichen Emissionen in Form einer Geräuschkontingentierung erforderlich ist.

Das Ziel der Geräuschkontingentierung ist es zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlungen der gewerblichen Nutzungen an den schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft keine schädlichen Einwirkungen durch gewerbliche Geräusche hervorgerufen werden.

Zur Bestimmung der Schallkontingente werden zunächst die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld des Plangebiets sowie deren jeweilige Schutzwürdigkeit bestimmt.

Anschließend wird die auf die maßgeblichen Immissionspunkte bereits einwirkende Vorbelastung durch vorhandenen Verkehrs- und Gewerbeschall berechnet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am Tag und in der Nacht durch den Gewerbeschall der bereits vorhandenen Betriebe einerseits nicht überschritten, andererseits jedoch bereits ausgeschöpft wird.

Im Plangebiet werden die Teilflächen abgegrenzt, für die jeweils Emissionskontingente festgesetzt werden sollen.

Abschließend werden die Emissionskontingente iterativ bestimmt, indem der aus den einzelnen Teilflächen des Plangebiets abgestrahlte Schall im Modell soweit erhöht wird, bis der maximal vertretbare Pegel an mindestens einem der Immissionsorte erreicht wird. In der Konsequenz der vorherigen Annahmen darf die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten zu keiner weiteren Erhöhung der gewerblichen Schallimmissionen führen.

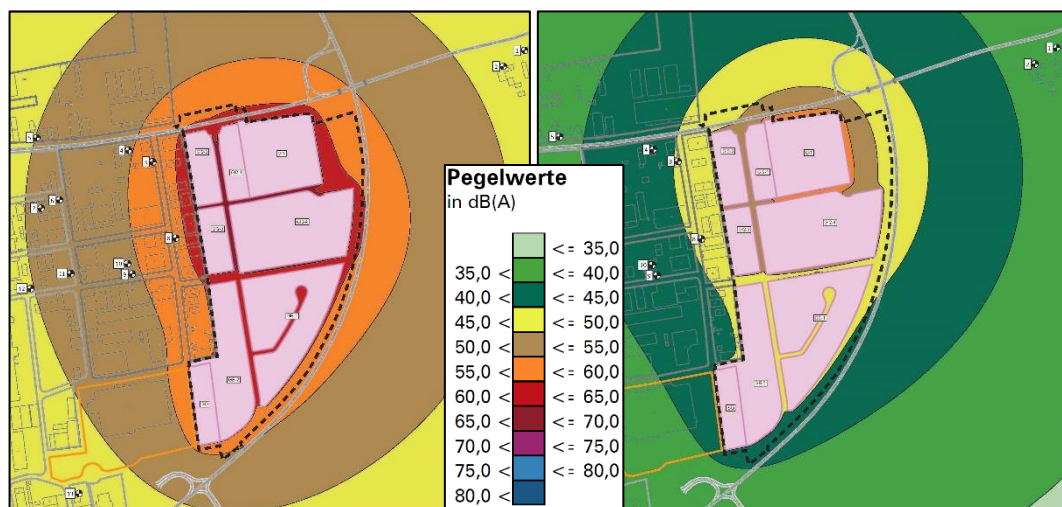
In einer Situation, in der der zulässige Immissionsrichtwert bereits durch die vorhandene Vorbelastung erreicht oder überschritten wird kann dies nur dann erreicht werden, wenn die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet 10 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert bleibt. Damit ist gemäß den Regelungen der TA Lärm sichergestellt, dass die zusätzliche Lärmquelle in einer bereits belasteten Situation zu keiner wesentlichen Steigerung des

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Gesamtschalls am Immissionsort führt und in der Summe der künftigen Gesamtbelastung nicht wahrnehmbar ist.

Anders verhält sich die Situation im Bereich der landwirtschaftlichen Anwesen an der Obersülzer Straße. Hier werden die zulässigen Immissionsrichtwerte durch die Vorbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet an der Obersülzer Straße noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der geringen gewerblichen Vorbelastung wird hier das Irrelevanzkriterium der TA Lärm (Kap. 3.2.1) angewandt, d.h. die Zusatzbelastung muss den maßgebenden Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Bei der Verteilung der Emissionskontingente wird der Fläche der Bioabfallumladeanlage und dem Wertstoffhof insbesondere nachts ein höheres Lärmkontingent zugewiesen, um hier im Bebauungsplan einen möglichst uneingeschränkten Industriegebiet-Standort zu schaffen, so dass die bestehenden Tätigkeiten dort ohne nennenswerte Einschränkungen fortgesetzt werden können.



grafische Darstellung der Schallimmissionsbelastung im Umfeld des Planvorhabens unter Berücksichtigung der gewählten Geräuschkontingentierung (Zusatzbelastung) am Tag (links) und in der Nacht (rechts)

### 8.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen auf Festsetzung zur Dachgestaltung sowie zur Gestaltung von Werbeanlagen und Einfriedungen beschränkt. Weitere bauordnungsrechtliche oder gestalterische Festsetzungen erscheinen aufgrund der vorgesehenen Funktion des Plangebiets als Gewerbe- und Industriegebiet nicht erforderlich.

#### 8.3.1. Dachgestaltung

Sowohl aus gestalterischen als auch aus siedlungsökologischen und klein-klimatischen Gründen sind Dachflächen im Plangebiet grundsätzlich mindestens extensiv zu begrünen. Im Plangebiet sind ausschließlich

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Flachdächer und geneigte Dächer bis 20° Neigung zulässig, da bis zu dieser Dachneigung eine Dachbegrünung möglich ist, ohne dass erhebliche konstruktive Vorkehrungen gegen ein Abrutschen des Substrats getroffen werden müssen. Die Zulässigkeit gewölbter Dächer wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen da diese Gestaltung im Industrie- und Gewerbegebiet nicht schädlich erscheint. Wie in diesem Fall die technische Sicherung der festgesetzten Dachbegrünung gegen Abrutschen erfolgt, liegt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren bzw. des beauftragten Architekten.

### **8.3.2. Gestaltung von Werbeanlagen**

Bei dem Plangebiet handelt es sich durchgehend um ein Gewerbe- und Industriegebiet, in das sich die als Stellplatz genutzte Sondergebietsfläche im Südwesten nahezu nahtlos einfügt. Angesichts dieser städtebaulichen Funktion wird Eigen- und Fremdwerbung als Teil des Gebietscharakters akzeptiert und die Gestaltung von Werbeanlagen nur in geringem Maße reglementiert und eingeschränkt. Um eine Überprägung der Gebäude durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird lediglich das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf Flachdächern ausgeschlossen.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind aufgrund ihrer besonderen Störwirkung und möglicher ablenkender Wirkung auf die Verkehrsteilnehmer im Straßenverkehr ausgeschlossen.

Die Höhenbegrenzung für unabhängig von Gebäude errichteten Werbeanlagen von maximal 16 m über dem natürlichen Gelände wird unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen.

### **8.3.3. Gestaltung von Einfriedungen**

Auch die gestalterischen Festsetzungen zu Einfriedungen werden angesichts der Funktion des Plangebiets auf das zwingend notwendig erscheinende Maß begrenzt.

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet bauliche Einfriedungen durch Zäune bis zu 2 m Höhe zulässig. Lediglich aus Gründen des Immissionsschutzes können ausnahmsweise auch Mauern zugelassen werden. Einfriedungsmauern zum Immissionsschutz dürfen dann allerdings auch eine Höhe von über 2 m aufweisen. Soweit der Nachbar eine höheren Grenzmauer nicht öffentlich-rechtlich durch Baulast gesichert zustimmt, ist in diesem Fall jedoch ggf. der bauordnungsrechtlich notwendige Grenzabstand einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen, zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets sowie aufgrund der positiven Wirkung auf das Kleinklima sind bauliche Einfriedungen grundsätzlich durch Kletterpflanzen, Rankpflanzen oder vorgelagerte Pflanzungen zu begrünen. Um die Plangebietsfläche trotz der zulässigen Einfriedungen für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten, ist bei Zäunen ein Abstand von mindestens 15 cm zwischen dem natürlichen Gelände und der Zaununterkante einzuhalten. Einfriedungsmauern müssen zu diesem

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Zweck auf Bodenhöhe Durchschlupfmöglichkeiten von mindestens 15 cm Höhe und 30 cm Breite im Abstand von 5 m zueinander aufweisen.

#### **8.4. Grünordnung**

##### **8.4.1. Festsetzungen**

Der Vorgängerbebauungsplan enthält bereits eine Vielzahl an Festsetzungen zur Durchgrünung und Bepflanzung sowohl der privaten Bauflächen als auch der öffentlichen Grünflächen. Diese Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung betrachtet und – soweit es möglich und sinnvoll erscheint – im Rahmen des Änderungsbebauungsplans inhaltlich übernommen oder soweit notwendig angepasst und abgewandelt.

Die grundsätzliche Struktur des Plangebiets als intensiv genutztes Gewerbe- und Industriegebiet, das zur östlich gelegenen offenen Landschaft durch eine durchgehende Eingrünung abgeschirmt und etwa mittig in Ost-West-Richtung von einem zentralen Grünzug durchzogen wird, bleibt unverändert. Der zentrale Grünzug trennt dabei die großflächigen und mit einem höheren Störpotenzial verbundenen Industriegebietsflächen im Norden von dem durch deutlich kleinteiliger parzellierten und durch ein geringeres Störpotenzial der zulässigen Nutzungen geprägten Gewerbegebiet im Süden des Plangebiets.

Die bereits im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke durch gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie durch Festsetzungen zur Begrünung von Fassaden und Einfriedungen und zur wasserdurchlässigen Befestigung und Eingrünung von Stellplätzen werden inhaltlich zum weit überwiegenden Teil übernommen und dabei entsprechend der aktuellen Anforderungen angepasst.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke wird im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans eine Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung getroffen. Eine Dachbegrünung wirkt sich ausgleichend auf das Siedlungsklima aus, entlastet durch das Zwischenspeichern und Verdunsten von Regenwasser die Entwässerungsanlagen und bietet einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, ohne dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung dafür verringert werden muss. Eine Dachbegrünung wirkt sich darüber hinaus positiv auf das Raumklima der darunter befindlichen Räume aus, so dass der Energiebedarf für Heizung und Kühlung entsprechend verringert werden kann.

In der Planzeichnung des Vorgängerbebauungsplans wurden entlang aller Planstraßen Baumstandorte in Form von dichten, beidseitigen Baumreihen zeichnerisch festgesetzt. Im Bereich der beiden östlichen Stichstraßen sowie entlang der westlichen Straßenseite des nördlichen und mittleren Teils der Hauptachse wurden diese Baumstandorte nicht im öffentlichen Straßenraum, sondern auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken verortet.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Auf der östlichen Seite der Hauptachse wurden die Bäume im Bereich des Parkstreifens, auf der östlichen Straßenseite im südlichen Teil der Hauptachse im Bereich des 1,5 m breiten begleitenden Gehwegs verortet. An den Verbindungsstraßen zum Bestandsgebiet wurden die Baumstandorte teils im Bereich von straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen sowie teils im Bereich der privaten Baugrundstücke verortet. Gemäß der Legendenbeschreibung war eine geringfügige Standortverschiebung (bis 3 m) möglich. Das Grünvolumen der Baumpflanzungen wurden bei der Berechnung des Eingriffsausgleichs nicht in Anrechnung gebracht. Die Festsetzung der Straßenbäume erfolgte damit in erster Linie aus gestalterischen Gründen, nicht als Ausgleichsmaßnahme.

Die in der Planzeichnung des Vorgängerbebauungsplans enthaltenen Baumstandorte auf den privaten Baugrundstücken werden als nicht realistisch bewertet und daher nicht in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Gleiches gilt für die mittig innerhalb des 1,5 m breiten Gehwegs verorteten Baumstandorte. Eine straßenbegleitende Begrünung durch eine Baumreihe wird damit im Rahmen des Änderungsbebauungsplans auf die östliche Seite der Hauptachse sowie auf die südliche der beiden Verbindungsstraßen nach Westen auf Höhe des zentralen Grünzugs beschränkt. Im Bereich des Parkstreifens erscheint der im Vorgängerbebauungsplan gewählte Abstand von 16 m zwischen zwei Bäumen jedoch zu knapp bemessen, um neben den notwendigen Grundstückszufahrten ausreichend Parkplätze für den ruhenden Verkehr im Gewerbe- und Industriegebiet zu generieren. Der Mindestabstand der Bäume zueinander wird daher entsprechend auf 22 m vergrößert und der zugestandene Spielraum bei der Anordnung der Bäume auf 5 m ausgeweitet. Die zeichnerisch festgesetzte Begrünung des öffentlichen Straßenraums durch Straßenbäume beschränkt sich damit auf eine einseitige Baumreihe, die die HAUPTerschließungsachse des Plangebiets betont sowie eine beidseitige Allee, die im Rahmen des zentralen Grünzugs die südliche Verbindungsstraße ins Bestandsgebiet begleitet. Zur Durchgrünung eines auf intensive bauliche Nutzung ausgelegten Gewerbe- und Industriegebiets erscheint dies ausreichend.

Die Herstellung von Baumpflanzungen in den Seitenstraßen sind grundsätzlich unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit einer punktuellen Verringerung der Fahrbahnbreite möglich. Die Entscheidung hierrüber wird jedoch bewusst der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung überlassen.

Wie im Vorgängerbebauungsplan wird entlang des östlichen Plangebietsrandes eine durchgängige ca. 19 – 22 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sowohl der Eingrünung gegenüber der östlich gelegenen offenen Landschaft als auch als Fläche zur Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser dient.

Die in der Planzeichnung des Vorgängerbebauungsplans enthaltenen zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Randeingrünung und des zentralen Grünzugs östlich der Erschließungshauptachse werden

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans nicht übernommen, sondern durch eine textliche Festsetzung ersetzt. Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind demnach im Raster von 1,5 m x 1 m mit heimischen Sträuchern und ca. 20 % Heistern zu bepflanzen. Der mehrstufige Aufbau dieser dichten Bepflanzung erscheint dabei als Eingrünung der gewerblichen Nutzung zweckmäßiger als die im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten dichten, möglicherweise sogar zu dicht angeordneten, Baumpflanzungen.

Die im Vorgängerbebauungsplan zum innergebietlichen Ausgleich als Streuobstwiese festgesetzte Fläche im Nordosten des Plangebiets wird im Rahmen des Entwässerungskonzeptes für die Anlage eines Rückhalte- und Versickerungsbeckens benötigt. Damit bleibt zwar die grundsätzliche Festsetzung als öffentliche Grünfläche erhalten, die Anpflanzung einer Streuobstwiese ist im Bereich des Beckens jedoch nicht mehr möglich.

Eine weitere wesentliche Änderung ergibt sich im Norden des Plangebiets durch die bereits erfolgte Umnutzung des Biokompostwerks in eine Bioabfallumschlagsanlage und einen Wertstoffhof. Durch die Aufgabe des Biokompostwerks ist der im Vorgängerbebauungsplan verankerte, dreiseitige Schutzwall zur Eindämmung der Geruchs-, Staub- und Sporenemissionen aus dem Biokompostwerk nicht mehr erforderlich. Im Rahmen des Änderungsbebauungsplans wird die Fläche des Schutzwalls der Baufläche im Industriegebiet zugeschlagen bzw. für die nach Norden verschobene Stichstraße benötigt.

Um negative Auswirkungen der Bebauung auf die Tierarten der Siedlung zu mindern, werden im Änderungsbebauungsplan Festsetzungen zur insektenfreundlichen Ausgestaltung der Außenbeleuchtung, zur vogelschlaghemmenden Ausgestaltung von Glasflächen sowie zur für Kleintiere durchwandernbaren Gestaltung von baulichen Einfriedungen ergänzt.

Da die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden konnten, wurden dem Vorgängerbebauungsplan vier externe Ausgleichsflächen mit insgesamt 53.398 qm Fläche zugeordnet. Aus landschaftspflegerischer Sicht konnte durch die intern vorgesehenen Grünmaßnahmen in Verbindung mit den externen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorgängerbebauungsplans ein vollständiger ökologischer Ausgleich erreicht werden.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Maßnahme	Bestand vor Aufwertung	Maßnahmen zur Aufwertung	Bilanz
Landgraben; Flurstücke Nr. 2901/4, 2902/4, 2901/3	Künstlich ausgebauter Graben ohne naturnahen Ufersaum	Renaturierung des Grabenabschnitts gemäß der bereits vorliegenden Renaturierungsplanung des Büros Kittelberger; in Verbindung mit der Renaturierung weiterer Abschnitte des Landgrabens sehr hohes Aufwertungspotenzial	+ 15.356 m <sup>2</sup>
Ober der Kohlstraße Flurstück Nr. 1526/1	Ackerfläche, intensiv genutzt	Aufgabe der Ackernutzung, Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese mit Obstbäumen; sehr hohes ökologisches Aufwertungspotenzial	+ 24.120 m <sup>2</sup>
Ober der Haselhecke Flurstück Nr. 1189	ungepflegte Brache, durch fortschreitende Sukzession bedroht	Entwicklung einer Feldfläche für Ackerwildkräuter; die vorhandene Samenbank an Ackerwildkräutern soll revitalisiert werden; hohes Entwicklungspotenzial	+ 3.710 m <sup>2</sup>
Rechts der Taubengartenhohl Flurstück Nr. 1800/2	Weingarten, intensiv genutzt	Umwandlung eines Weingartens in Grünland; aufgrund bisheriger intensiver Nutzung hohes ökologisches Aufwertungspotenzial	+ 10.212 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche gesamt:			+ 53.689 m <sup>2</sup>

Im Gegensatz zur eigentlichen Planung des Vorgängerbebauungsplans, die bisher nicht umgesetzt wurde, wurden die externen Ausgleichsflächen zwischenzeitlich entsprechend der Planung hergestellt. Die externen Ausgleichsflächen des Vorgängerbebauungsplans werden daher im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans unverändert übernommen und bedarfsgerecht entsprechend der zusätzlich zulässigen Versiegelung im Rahmen der erneuten Überplanung ergänzt.

**Gegenüberstellung und Bewertung der grünordnerischen Festsetzungen:**

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
Maßnahme P 1 – Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Alle aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20 %) sind als Grünflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern	Die Festsetzung schränkt die Bauherren bei der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sehr stark ein (mindestens 30 % Sträucher, der Rest ist zwingend als Landschaftsrasen anzulegen). Die Festsetzung zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen kann	Alle aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20% der Baugrundstücksfläche) sind als Grünflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen haben in einem Raster von 1,5 m x 1,0 m zu erfolgen. Alle nicht für die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehenen Flächen sind mit der Regelsaatmischung RSM 7.1 .2 (Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) einzusäen.</p>	<p>grundsätzlich übernommen werden, auch wenn sich der Mindestanteils zu begrünender Fläche von 20 % bereits aus der festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt. Auch die Festsetzung zur Anpflanzung von Sträuchern auf mindestens 30 % der zu begrünenden Fläche wird übernommen. Eine städtebauliche Notwendigkeit zur zwingenden Begrünung der verbleibenden Fläche mit Landschaftsrasen wird nicht gesehen. Der Ausschluss von sogenannten „Schottergärten“ erscheint hier ausreichend.</p>	<p>Gehölzpflanzungen haben in einem Raster von 1,5 m x 1,0 m zu erfolgen und sind bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Im Rahmen der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen ist die Anlage von großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckten Flächen, in welcher diese das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sogenannte Schottergärten), unzulässig.</p>
<p>Maßnahme P 2 Stellplatzeingrünung Alle Stellplätze sind einzugrünen, wobei im Sondergebiet je 10 Stellplätze und im Gewerbe/Industriegebiet je 6 Stellplätze eine standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste Nr. 1 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind. Pro Baumstandort ist eine Baumscheibe von mind. 10 qm Fläche vorzusehen und gegen Befahren zu schützen.</p>	<p>Die Festsetzung zur Eingrünung mit Bäumen erscheint zur Verschattung der Stellplatzflächen grundsätzlich zweckmäßig und kann übernommen werden. Die verpflichtende Eingrünung der Stellplätze durch Sträucher führt in Verbindung mit der Festsetzung P 1 (mindestens 30 % der zu begrünenden Fläche als Strauchpflanzung) nicht zu einer stärkeren Durchgrünung, sondern steuert lediglich die räumliche Anordnung der anzupflanzenden Sträucher im Bereich der Stellplätze. Hierfür wird kein zwingender städtebaulicher Grund gesehen. Auf die verpflichtende Eingrünung mit Sträuchern wird verzichtet, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Anordnung der verpflichtenden Strauchpflanzungen auf dem Grundstück zu gewähren.</p>	<p>Im Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel, zweckgebundene Stellplätze“ sind je 10 Stellplätze und im Gewerbe- und Industriegebiet je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaumhochstamm gemäß Pflanzliste Nr. 1 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen und bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Pro Baumstandort ist eine Baumscheibe von mind. 10 qm Fläche vorzusehen und gegen Befahren zu schützen.</p>
<p>Maßnahme P 3 - Fassadenbegrünung Alle geschlossenen Fassadenflächen &gt; 30 qm sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste Nr. 5 einzugrünen.</p>	<p>Eine Fassadenbegrünung kann die Überwärmung im Plangebiet mindern und trägt zur Sauerstoffproduktion und Luftfilterung bei. Die Festsetzung wird unverändert übernommen</p>	<p>Alle geschlossenen Fassadenflächen &gt; 30 qm sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste Nr. 5 einzugrünen. Ausfälle der Fassadenbegrünung sind zu ersetzen.</p>
<p>Maßnahme P 4 – Feldgehölzpflanzung zur Eingrünung des Sondergebietes Die am Rande des Sondergebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einheimischen, standortgerechten</p>	<p>Die Festsetzung betrifft ausschließlich das Sondergebiet „Zweckgebundene Stellplätze“ zur planungsrechtlichen Sicherung der hier bis ins Plangebiet hineinragenden Stellplätze des angrenzenden Globus-Marktes</p>	<p>Die Festsetzung entfällt und wird zeichnerisch durch eine Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur planungsrechtlichen Sicherung der</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>Sträuchern gemäß Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20 % Heister in die Strauchpflanzungen zu integrieren.</p>	<p>im Südosten des Plangebiets. Der weit überwiegende Teil der Gesamtplanung des großflächigen Einzelhandels befindet sich im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplans, von dem ausgehend auch die Festsetzung zur randlichen Eingrünung der Stellplatzfläche in das Plangebiet weitergeführt wird.</p> <p>Die zur Eingrünung vorgesehene Fläche im Norden des Stellplatzes wurde westlich des Plangebiets – anders als im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzt - nicht als durchgehende Feldhecke, sondern als Baumreihe gestaltet. Zum Plangebiet hin wird die gemäß der Gesamtplanung als durchgehend vorgesehene Fläche im Norden durch die Zufahrt zur Ferdinand-Porsche-Straße und im Süden durch die Zufahrt zur Daimlerstraße durchschnitten. Die Notwendigkeit zur Eingrünung der Sondergebietsfläche gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet erschließt sich auch nicht. Stattdessen wurde im Norden des Flurstücks 3633/6 eine Baumwiese angelegt, die die Stellplatzfläche im Plangebiet nach Norden eingrünnt und auf der Ebene des Vorhabengenehmigung als Ausgleich der Versiegelung im Bereich der Stellplatzfläche dient.</p> <p>Im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans wird daher auf die nicht verwirklichte Festsetzung zur randlichen Eingrünung der Stellplatzfläche zugunsten einer Sicherung der bereits hergestellte Baumweise verzichtet.</p>	<p>vorhandenen Baumwiese im Norden des Sondergebiets ersetzt.</p>
<p>Maßnahme P 5 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen / Eingrünung des Schutzwalls</p> <p>Der Schutzwall entlang des Geländes des Biokompostwerkes im nördlichen Planungsgebiet ist mit einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen aus der Pflanzliste Nr. 3</p>	<p>Der geplante, aber nicht realisierte Schutzwall sollte dem Emissionsschutz dienen. Sowohl der Wall als auch die dichte Eingrünung sollten dabei den Austrag von Geruch, Stäuben und Sporen aus dem Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Biokompostanlage</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines dichten Aufbaus sind mindestens 20 % Heister und Stammbüsche in die Strauchpflanzungen zu integrieren.</p> <p>Die im Bereich zwischen Schutzwall und dem Gelände des Biokompostwerkes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind zu 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben gruppenweise in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. In die Strauchpflanzungen sind mindestens 20 % Heister und Stammbüsche zu integrieren. (Die verbleibenden 60 % der Flächen zum Anpflanzen sind mit der Regelsaatmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern) einzusäen.</p>	<p>vermeiden oder zumindest erheblich vermindern. Mit der Aufgabe des Biokompostwerks und Umnutzung der Fläche hin zur Bioabfallumladestation und zum Wertstoffhof wird der Schutzwall nicht mehr benötigt. Die Festsetzung zur Eingrünung wird damit gegenstandslos und entfällt ebenfalls.</p>	
<p>Maßnahme P 6 alleearartige Straßenraumbegrünung der Planstraßen 1-5</p> <p>Entlang der Planstraßen 1-5 sind gemäß Planzeichnung Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen.</p>	<p>Die in der Planzeichnung des Vorgängerbebauungsplans enthaltenen Baumstandorte auf den privaten Baugrundstücken sowie im Bereich des lediglich 1,5 m breiten Gehwegs werden als nicht realistisch bewertet.</p> <p>Im Bereich des Parkstreifens erscheint ein Abstand von 16 m zwischen zwei Bäumen zu knapp um neben den Grundstückszufahrten ausreichend Parkplätze für den ruhenden Verkehr im Gewerbe- und Industriegebiet zu generieren.</p>	<p>Im Bereich des Parkstreifens entlang der Hauptachse sowie innerhalb der straßenbegleitenden öffentlichen Grünfläche werden Baumstandorte für eine lockere alleearartige Bepflanzung mit Straßenbäumen festgesetzt. Die Baumstandorte können im Rahmen der Ausführungsplanung um bis zu 5 m verschoben werden.</p>
<p>Maßnahme P 7 – Eingrünung der straßenbegleitenden Grünflächen im nördlichen Planungsgebiet (Bereich geplanter Kreisverkehrsplatz)</p> <p>Die straßenbegleitenden Grünflächen im nördlichen Planungsgebiet sind mit einem mageren Substrat zu versehen und mit der Saatgutmischung RSM 2.4 (Gebrauchsrasen- Kräuterrasen) einzusäen. Die Mahd hat 3-4-mal jährlich zu erfolgen.</p>	<p>Durch den Einbezug des Geländes der GML in das Plangebiet wird die öffentliche Grünfläche am Kreisverkehrsplatz entsprechend reduziert.</p> <p>Die Gestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen als locker mit Sträuchern zu bepflanzende Wiesenfläche kann inhaltlich übernommen werden.</p>	<p>Öffentliche Grünflächen sind – soweit sie nicht als Rückhalte- und Versickerungsflächen für Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden oder als Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind – als extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säme aus dem Ursprungsgebiet</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren.</p> <p>Des Weiteren sind einheimische, standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 3 in Gruppen von 2-3 Stück oder einzelstehend anzupflanzen.</p>		<p>„Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen. Sofern in der Planzeichnung keine Baumstandorte fixiert sind, sind mindestens 20 % der Fläche mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3, einzelstehend oder in Gruppen von 2-3 Stück, zu bepflanzen.</p>
<p>Maßnahme P 8 – Anlage einer extensiven Streuobstwiese östlich des Biokompostwerks</p> <p>Im Bereich der mit P 8 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen im nordöstlichen Plangebiet hat die Anlage einer extensiven Streuobstwiese zu erfolgen. Hierzu ist pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm gemäß Pflanzliste Nr. 6 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Unternutzung hat eine extensive Grünlandnutzung zu erfolgen. Hierzu ist die Fläche höchstens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist zu unterlassen.</p>	<p>Die Fläche östlich des ehemaligen Biokompostwerks wird gemäß der Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens benötigt.</p> <p>Um die Ausgestaltung des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens nicht unnötig einzuschränken wird für diese Fläche auf weitergehende grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung verzichtet.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>
<p>Maßnahme 9 – einseitige Straßenraumeingrünung entlang der Fuß- und Radwege</p> <p>Entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege sind einseitig Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen.</p>	<p>Der im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene eigenständige Fuß- und Radweg zwischen den Wendepunkten der Stichstraßen entfällt. Die Festsetzung ist damit funktionslos und entfällt ebenfalls.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>
<p>Maßnahme P 10 – Feldgehölzpflanzung zur Eingrünung des Gewerbe-/Industriegebiets</p> <p>Auf den mit P 10 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind Feldgehölze aus der Pflanzliste Nr. 3 im Raster von 1,5 m x 1 m anzupflanzen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20 % Heister und Stammbüsche in die Strauchpflanzung zu integrieren.</p>	<p>Die Festsetzung betrifft im Vorgängerbebauungsplan den zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzug, sowie einen 8 m breiten als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Streifen am östlichen Plangebietsrand zur B 271 zwischen den Bauflächen und der angrenzend entlang der B 271 verlaufenden Versickerungsmulde.</p> <p>Die Festsetzung wird sowohl inhaltlich aus auch in Bezug auf die zugeordneten Flächen übernommen.</p>	<p>Die Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20 % Heister in die Strauchpflanzungen zu integrieren.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>Erhaltung von Pflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)</p> <p>Die gepflanzten Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LG 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen.</p>	<p>Die Erhaltungsverpflichtung wird in die jeweiligen Festsetzungen zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke integriert. Die Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen liegt in der Hand der Stadt Grünstadt, so dass hier eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig erscheint. Eine eigenständige Festsetzung ist daher nicht mehr erforderlich.</p>	<p>Die Festsetzung kann redaktionell entfallen.</p>
<p>Maßnahme W1 – wasserdurchlässige Befestigung Stellplätze</p> <p>Alle Stellplätze sind, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, wasserdurchlässig zu befestigen oder das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern, z.B. in Rasenfläche oder bepflanzten Mulden.</p>	<p>Die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen entlastet die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und kann dazu beitragen, den Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die Festsetzung wird inhaltlich in den Grundzügen übernommen. Aufgrund der durchwachsenen Erfahrungen mit den verschiedenen Arten der wasserdurchlässigen Befestigung wird die Art der wasserdurchlässigen Befestigung auf Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster mit mindestens 10 % offener Bodenfläche beschränkt. Im Gegenzug wird für Flächen, die regelmäßig vom Schwerverkehr überfahren werden und damit einer höheren Belastung unterliegen, keine wasserdurchlässige Befestigung verlangt.</p>	<p>Pkw-Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den privaten Baugrundstücken, die nicht maßgeblich durch Schwerverkehr befahren werden, sind durch Rasengittersteine oder Rasenfugensteine mit einem Anteil offener und begrünter Bodenfläche von mindestens 10 % wasserdurchlässig zu befestigen.</p>
<p>Maßnahme W 2 – Versickerung des Niederschlagswassers und Anlage eines offenen Graben- und Muldensystems entlang der B 271</p> <p>Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung oder in Mulden zur Verdunstung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das entlang der B 271 anzulegende Graben- und Mulden System einzuleiten. Zur Verminderung des abzuleitenden Niederschlagswassers sollte es nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser oder für die</p>	<p>Gemäß § 55 WHG ist das anfallende Niederschlagswasser auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vorrangig zur Versickerung zu bringen oder in anderer Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Entwässerungskonzept über Regelwasserkanäle sowie über einen offenen Graben am östlichen Rand des Plangebiets abgeleitet, und in Rückhalte- und Versickerungsbecken im Nordosten des Plangebiets bzw. südlich außerhalb des Plangebiets zurückgehalten, zur Verdunstung und Versickerung gebracht bzw. gedrosselt</p>	<p>Die textliche Festsetzung entfällt. Die Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden zeichnerisch festgesetzt.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
<p>Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.</p>	<p>und zeitverzögert in den Landgraben und Sausenheimer Graben als natürliche Vorfluter eingeleitet werden. Eine dezentrale Versickerung des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß dem aktuellen Stand des Entwässerungskonzeptes nicht mehr vorgesehen. Das vorgesehene Graben- und Muldensystem mit einem Graben westlich der B 271 und einer Versickerungsmulde im Nordosten des Plangebiets wird zeichnerisch festgesetzt. Eine ergänzende textliche Festsetzung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erscheint nicht mehr erforderlich.</p> <p>Eine städtebauliche Notwendigkeit zur verpflichtenden Anlage von Zisternen wird nicht gesehen, da Zisternen ohne zeitverzögerten Ablauf bei der Bemessung der Entwässerungsanlagen grundsätzlich als voll anzunehmen sind. Die Festsetzung kann damit entfallen.</p>	
<p>Maßnahme M 1 – Naturnahe Gestaltung der Gräben und Mulden / Feldgehölz- und Baumpflanzungen</p> <p>Die Ränder der anzulegenden Gräben und Mulden sind abschnittsweise mit standortgerechten nässeverträglichen Feldgehölzen aus der Pflanzliste Nr. 4 zu bepflanzen. In den flachen Graben- und Muldenabschnitten hat eine Initialpflanzung mit einheimischen, standortgerechten feuchtigkeitsliebenden Stauden gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Steilere Böschungsbereiche sind mit der Saatgutmischung RSM 7.3 (Landschaftsrasen - Feuchtlagen) einzusäen. Eine dauerhafte Pflege zur Instandhaltung der Gräben und Mulden ist zu gewährleisten.</p> <p>Alle Flächen, die nicht für die Anlage von Gräben und Mulden bzw. für Gehölzanzpflanzungen benötigt werden, sind mit Landschaftsrasen RSM 7.1.2</p>	<p>Die Festsetzung bezieht sich auf die bereits im Vorgängerbebauungsplan vorgesehene durchgehende Mulde westlich der B 271. Die Mulde bzw. der Entwässerungsgraben wird im Rahmen des Änderungsbebauungsplans als ein wesentliches Element der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet übernommen. Auf Festsetzungen zur Bepflanzung im Bereich der Rückhalte- und Versickerungsmulde wird im Rahmen des Bebauungsplans jedoch verzichtet, um die Entwässerungsplanung nicht unnötig in der Gestaltung der Mulde einzuschränken.</p> <p>Die Festsetzung entfällt.</p>	<p>Die Festsetzung entfällt.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
(Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) einzusäen. Diese Flächen sind zwei Mal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren.		
<p>Bindung für Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 BauGB)  Pflanzenauswahl und Qualität  Zur optimalen Entfaltung der Funktionsfähigkeit der Gehölzstrukturen und sonstigen Anpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgenden Pflanzenartenlisten stellen eine Auswahl der zu verwendenden Arten dar:  (Pflanzliste wird hier aus Platzgründen nicht aufgeführt)</p>	<p>Die Pflanzliste wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Die Pflanzliste wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
<p>Vier externe Ausgleichsflächen mit insgesamt + 53.689 m<sup>2</sup> die dem Bebauungsplan zugeordnet werden.</p>	<p>Die externen Ausgleichsflächen sind bereits hergestellt und werden im Rahmen des Änderungsbebauungsplans unverändert übernommen. Damit sind die gemäß des Vorgängerbebauungsplans zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft bereits ausgeglichen.   Durch den Wegfall der innergebietlichen Ausgleichsfläche ergibt sich im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein zusätzlicher Eingriff in der Größenordnung von 9.280 qm die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Dem Bebauungsplan wird daher eine weitere externe Ausgleichsfläche beigefügt.</p>	<p>Die externen Ausgleichsflächen werden unverändert übernommen und um eine weitere externe Ausgleichsfläche ergänzt.</p>
	<p>Im Ursprungsbebauungsplan ist keine Festsetzung zur Dachbegrünung enthalten.   Die Verwendung von mindestens extensiv begrünten Dachformen zeigt jedoch nachweislich positive Wirkung auf das Kleinklima, bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere und mindert durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser den Eingriff in den Wasserhaushalt. Durch den Ausgleichenden Effekt auf das Raumklima der überdeckten Räume können gleichzeitig</p>	<p>Dachflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Oberlichter, Dachausstiege oder in einer anderen Weise genutzt werden, die nicht mit einer Dachbegrünung verträglich ist. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Zur Begrünung sind heimische Stauden, Gräser und Sedum zu verwenden. Thermische</p>

*Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023*

Festsetzung der Vorgängerbebauungsplans	Bewertung	Festsetzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2“
	entsprechende Energieeinsparungen bei der Heizung und Kühlung der zugehörigen Gebäude verbucht werden. Dem Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung zur verpflichtenden Dachbegrünung beigefügt.	Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünter Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 20 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.



*Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023*

**8.4.2. Flächenbilanz**

Durch die Umsetzung der Planung ist von folgenden Änderungen der Flächennutzungen auszugehen:

	aktueller Bestand in m <sup>2</sup>	bestehendes Planungsrecht in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
<b>versiegelte Fläche</b>				
Versiegelung GML im Bestand	22.500	22.500		
maximal zulässige Versiegelung im Ge-, GI und Gle bei GRZ 0,8		96.260	126.000	
maximal zulässige Versiegelung im SO	6.720	6.670	7.040	
öffentliche Verkehrsflächen	2.080	20.390	18.800	
Wirtschaftswege Bestand	4540			
Summe versiegelte Fläche	35.840	145.820	151.840	+ 6.020 (gegenüber best. Planungsrecht) + 116.000 (gegenüber aktuellem Bestand)
<b>unversiegelte Fläche</b>				
Acker	1762.200	1.000		
Brachfläche	2.190			
Graben	270			
unversiegelte Fläche GML	4.700	4.700		
unversiegelte Fläche im Ge, GI und Gle bei GRZ 0,8		24.060	31.500	
unversiegelte Fläche im SO	1.680	1.670	1.760	
Fläche zur Versickerung (best. Bau-recht)		10.910		
öffentliche Grünfläche		32.740	35.800	
davon Verkehrsgrün		2.050		
Davon Randeingrünung und Grün-zug		9490		
davon Wall		11920		
davon Streuobstwiese		9280		
Summe unversiegelte Fläche	185.060	75.080	69.060	- 6.020 (gegenüber best. Planungsrecht) - 116.000 (gegenüber aktuellem Bestand)
<b>Plangebiet gesamt</b>				
	220.900	220.900	220.900	

#### **8.4.3. Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der durch die Verwirklichung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich dabei ausschließlich durch die Veränderung der zulässigen Flächennutzung im Vergleich zu dem vor Beginn des Planungsprozesses gültigen Baurecht.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht im Wesentlichen durch die zusätzlich zulässige Versiegelung in der Größenordnung von maximal 6.020 m<sup>2</sup>, durch die Veränderung des Landschaftsbildes durch den Entfall der geplanten Streuobstwiese und des geplanten Immissionsschutzwalls sowie durch den Wegfall der Aufwertung der Schutzgüter der sich durch die als Ausgleichsfläche vorgesehene Streuobstwiese ergeben hätte.

#### **8.4.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen und Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen werden:

- Festsetzungen zur Begrünung und gärtnerischen Gestaltung von mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche,
- Festsetzungen zur verpflichtenden Begrünung von geschlossenen Fassaden, Einfriedungen, Dachflächen sowie zur Begrünung von privaten Stellplätzen mit mindestens 1 Laubbaum je 10 Stellplätze im Sondergebiet und je 6 Stellplätze im Gewerbe- und Industriegebiet,
- Festsetzung zur für Kleintiere durchwanderbaren Gestaltung von Einfriedungen,
- Herstellung öffentlicher Grünflächen zur intensiven Eingrünung zur offenen Landschaft im Osten, eines gebietsinternen Grünzugs sowie straßenbegleitender Verkehrsgrünflächen und Baumpflanzungen,
- Auf den privaten Baugrundstücken sind Stellplätze, Zufahrten und Wege, die nicht regelmäßig durch Schwerverkehr befahren werden, wasserdurchlässig zu befestigen,
- Insektenfreundliche Gestaltung der Außenbeleuchtung (Warmweißes Licht mit einer Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin, gekapselte Lampengehäuse, die ausschließlich nach unten abstrahlen),

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Verwendung von vogelschlaghemmendem Glas für Fenster und Fassadenteile,
- Im Gewerbegebiet sind alle Anlagen unzulässig, die einer Immissionsschutzrechtliche Genehmigung gemäß der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) bedürfen.
- Im Industriegebiet sind alle Anlagen unzulässig, die einer umfassenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG i. V. m. 4. BImSchV bedürfen,
- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12 BImSchV) erfasst werden, sind im Plangebiet unzulässig,
- Beibehaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch zentrale Versickerung und zeitverzögerte Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die natürlichen Vorfluter unter Nutzung mehrerer Rückhalte- und Versickerungsbecken,
- Die im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten externe Ausgleichsflächen werden unverändert übernommen.

**8.4.5. Gegenüberstellung von zu erwartenden Konflikten und den zur Vermeidung und Verminderung getroffenen Maßnahmen**

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden.

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von maximal 6.020 qm auf bisher unversiegelter Fläche durch Ausdehnung des Plangebiets im Bereich des Kreisverkehrs nach Norden sowie durch Aufgabe des geplanten, jedoch nicht realisierten Immissionsschutzwalls im Bereich des ehemaligen Biokompostwerks, dadurch Verlust dieser Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.</p>	<p>Maßnahmen</p> <p>Extensive Dachflächenbegrünung auf mindestens 80 % der Dachflächen (bei Annahme, dass 1/4 der zulässige GRZ von 0,8 im GI und Ge durch das Hauptgebäude ausgeschöpft wird und dass davon wiederum 80 % begrünt werden; Aufwertungsfaktor 0,3, somit anzurechnen 7.560 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Der Eingriff in das Arten- und Biotoppotenzial kann ausgeglichen werden.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Verzicht auf die geplante Streuobstwiese (ca. 9.280)	Anlage einer öffentlichen Grünfläche als Mulde zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser im Bereich der nicht realisierten Streuobstwiese sowie Herstellung als extensive Blühwiese mit heimischen Sträuchern soweit die Fläche nicht zur Versickerung benötigt. Die Herstellung einer Versickerungsfläche kann aufgrund der technischen Anforderungen nicht als Ausgleichsmaßnahme gewertet werden. Die Größe des möglicherweise nicht für die Versickerung benötigten Flächenanteils kann im frühen Planungsstadium noch nicht bestimmt werden. Als Betrachtung des Maximalfalls wird zunächst davon ausgegangen, dass die Fläche vollständig als Mulde benötigt wird.	Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 9.280 qm

Bodenpotenzial	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzliche Versiegelung durch Umwandlung in der Größenordnung von 6.020 qm. Dadurch vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen.	Maßnahme Extensive Dachflächenbegrünung auf mindestens 80 % der Dachflächen (bei Annahme, dass 1/4 der zulässige GRZ von 0,8 im GI und Ge durch das Hauptgebäude ausgeschöpft wird und dass davon wiederum 80 % begrünt werden; Aufwertungsfaktor 0,3, somit anzurechnen 7.560 m <sup>2</sup> )	Der Eingriff in das Bodenpotenzial kann ausgeglichen werden.

*Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023*

<b>Wasserpotenzial</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen (ca. 6.020 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung)</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Mindestens extensive Dachbegrünung auf mindestens 80 % der Dachflächen, dadurch Rückhaltung von Niederschlagswasser und Verdunstung bzw. zeitverzögerte Abgabe an die Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs durch Versickerung und zeitverzögerte, gedroselte Abgabe in die natürlichen Vorfluter über mehrere Versickerungs- und Rückhaltebecken innerhalb und außerhalb des Plangebiets</p>	<p>Der natürliche Wasserkreislauf kann durch die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wieder hergestellt werden.</p>

<b>Klimapotenzial</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Verlust von Kaltluftentstehungsfläche durch zusätzlich Versiegelung durch Aufgabe des Immissionsschutzwalls im Bereich des ehemaligen Biokompostwerks und Einbezug der Fläche in das Industriegebiet bzw. die Verkehrsflächen (ca. 6.020 qm). Dadurch Verlust von Fläche zur Kaltluftentstehung</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Extensive Dachflächenbegrünung auf mindestens 80 % der Dachflächen (bei Annahme, dass 1/4 der zulässige GRZ von 0,8 im GI und Ge durch das Hauptgebäude ausgeschöpft wird und dass davon wiederum 80 % begrünt werden; Aufwertungsfaktor 0,3, somit anzurechnen 7.560 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Der Eingriff in die Kaltluftentstehung kann ausgeglichen werden.</p>
<p>Verzicht auf die geplante Streuobstwiese (ca. 9.280)</p>	<p>Anlage einer Rückhalte- und Versickerungsmulde sowie als Blühwiese mit heimischen Sträuchern gestaltete öffentliche Grünfläche im Bereich der bisher vorgesehenen Streuobstwiese (ca. 9.280 qm)</p>	<p>Der Eingriff in die Luftfilterung und Sauerstoffproduktion kann nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein schwer / nicht quantifizierbarer Eingriff von maximal 9.280 qm.</p>

<b>Siedlungs- und Landschaftsbild</b>	<b>Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz</b>	<b>Ausgleichsdifferenz</b>
<p>Konflikt</p> <p>Verzicht auf die Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets</p> <p>Verzicht auf die Mehrzahl der im Vorgängerbebauungsplan vorgesehenen Straßenbäume</p>	<p>Maßnahmen</p> <p>Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsbecken sowie als mit Gehölzinseln aus heimischen Büschen bepflanzte extensive Blühwiese.</p>	<p>Der Eingriff in das Landschaftsbild wird soweit möglich gemindert, das Siedlungsbild wird neu gestaltet.</p>

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Die mit der Planung verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets nicht vollständig ausgeglichen werden. Durch den Wegfall der als innergebietliche Ausgleichsfläche vorgesehenen Streuobstwiese verbleibt ein zusätzliches Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von 9.280 qm. Dem Bebauungsplan wird eine weitere externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

#### 8.4.6. Zuordnung externer Ausgleichsflächen

Die externen Ausgleichsflächen werden unverändert aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und dem Bebauungsplan als weitere Geltungsbereiche 2 – 5 zugeordnet.

Teilbereich (Tb) des Bebauungsplans	Maßnahme	Bestand vor Aufwertung	Maßnahmen zur Aufwertung	Bilanz im qm
Tb 2	Landgraben Flurstücke 2901/4, 2902/4 und 2901/3	Künstlich ausgebaute Gräben ohne naturnahen Ufer-saum	Renaturierung des Grabenabschnitts gemäß der Renaturierungsplanung des Büros Kittelberger; in Verbindung mit der Renaturierung weiterer Abschnitte des Landgrabens sehr hohes Aufwertungspotenzial (bereits umgesetzt)	+ 15.356 qm
Tb 3	Ober der Kohlstraße Flurstück 1526/1	Ackerfläche, intensiv genutzt	Aufgabe der Ackernutzung, Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese mit Obstbäumen; sehr hohes ökologisches Aufwertungspotenzial (bereits umgesetzt)	+ 24.120 qm
Tb 4	Ober der Haselhecke Flurstück 1189	ungepflegte Brache, durch fortschreitende Sukzession bedroht	Entwicklung einer Feldfläche für Ackerwildkräuter; die vorhandene Samenbank an Ackerwildkräutern soll revitalisiert werden; hohes Entwicklungspotenzial (bereits umgesetzt)	+ 3.710 qm
Tb 5	Rechts der Taubengartenhohl Flurstück 1800/2	Weingarten, intensiv genutzt	Umwandlung eines Weingartens in Grünland; aufgrund bisheriger intensiver Nutzung hohes ökologisches Aufwertungspotenzial	+ 10.212 qm
<b>Gesamtbilanz: + 53.398 qm</b>				

Durch die Änderung des Bebauungsplans entsteht jedoch ein zusätzlicher Eingriff in der Größenordnung von 9.280 qm, der innerhalb des Plangebiets nicht weiter vermindert oder ausgeglichen werden kann. Dem Bebauungsplan wird daher eine weitere externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Der externe Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dem Flurstück 1494 westlich der Ortslage von Grünstadt zwischen einer Gehölzfläche im Norden und dem Ebertsheimer Weg (Wirtschaftsweg) im Süden. Der nördliche Rand des Flurstücks ist mit einer Fläche von ca. 1.444 qm in die angrenzende Gehölzfläche einbezogen. Der weit überwiegende Teil der Fläche (ca. 10.150 qm) werden als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Wie auf dem Flächen weiter östlich und südlich des Ebertsheimer Wegs wird die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im Rahmen der Planverwirklichung in eine dem bestehenden Gehölz vorgelagerte, extensiv gepflegte Streuobstwiese umgewandelt.



Flurstück 1494 am Ebertsheimer Weg

Das Flurstück wird dazu als Teilbereich 6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplan einbezogen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung zur Bepflanzung und Pflege der Streuobstwiese wird inhaltlich aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und entspricht der Ausgestaltung, die für die nicht mehr verwirklichte Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets vorgesehen war. Damit ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Unternutzung ist eine extensive Wiesenfläche in Form einer mehrjährigen Blühwiese mit autochthonem Saatgut für Feldraine und Säume aus dem Ursprungsgebiet „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ anzulegen und extensiv zu pflegen bzw. zu nutzen. Hierzu ist die Fläche höchstens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Auf die Festsetzung einer Artenliste für die anzupflanzenden Obstbäume wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Die Auswahl geeigneter, standortgerechter und vorzugsweise alter Obstsorten erfolgt im Rahmen der Herstellung der Ausgleichsfläche durch die Stadt Grünstadt.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Teilbereich (Tb) des Bebauungsplans	Maßnahme	Bestand vor Aufwertung	Maßnahmen zur Aufwertung	Bilanz
Tb 6	Flurstück 1494	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, am nördlichen Rand Ausläufer der nördlich angrenzenden Gehölzfläche	Umwandlung der Ackerfläche in eine dem bestehenden Gehölz vorgelagerte, extensive Streuobstwiese	+ 10.150 qm

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zusätzlich ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft können damit ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 870 qm kann dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben werden.

Bei der Zuordnung sowohl der Grünflächen innerhalb des Plangebiets als auch der externen Ausgleichsflächen zu den Baugebietsflächen und Verkehrsflächen im Plangebiet wird die als GI 1 festgesetzte Industriegebietsfläche des ehemaligen Biokompostwerks sowie die Sondergebietsfläche im Südwesten des Plangebiets ausdrücklich ausgenommen. Diese Flächen waren bereits vor Planungsbeginn in genehmigter Weise mit den Anlagen der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs bzw. der Stellplatzanlage des angrenzenden Globus-Marktes bebaut. Durch den Einbezug dieser Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig, die nicht zuvor bereits in gleicher oder ähnlicher Weise zulässig waren. Eine Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich entfällt damit für diese Teilflächen des Plangebiets.

## 8.5. Artenschutz

Wie in Kapitel 6.3 der Begründung bereits dargelegt, handelt es sich bei dem Plangebiet nahezu durchgängig um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen sowie um die zum weit überwiegenden Teil versiegelte Fläche des ehemaligen Biokompostwerks. Gemäß der Einschätzung des Artenschutzgutachters bietet die Plangebietsfläche keinen nennenswerten Lebensraum für die meisten artenschutzrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten. Lediglich die Gehölzflächen am östlichen Plangebietsrand entlang der B 271 sowie die randliche Eingrünung der GML-Fläche bieten den störungstoleranten heimischen Vogelarten Lebensraum und Brutplatz und sind daher aus Gründen des Artenschutzes zu erhalten. In Bezug auf die Gehölze entlang der B 271 ist dabei kein Eingriff im Rahmen des Bebauungsplans zu erwarten, da sich dieser Gehölzstreifen auf dem Flurstück der Straße und damit formalrechtlich und praktisch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet.

Die randliche Eingrünung der Bioabfallumschlaganlage und des Wertstoffhofs befindet sich durchgehend auf privatem Eigentum. Die Fläche der



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

vorhandenen Eingrünung entspricht dabei dem gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nachzuweisenden Mindestanteil begrünter Fläche innerhalb der privaten Baufläche. Im Bereich der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs sind auf absehbare Zeit keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die mit der vorhandenen Eingrünung in Konflikt stehen. Darüber hinaus sind die Regelungen des Artenschutzrechts aufgrund der eigenständigen Rechtsgrundlage auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Gehölze erscheint damit im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich. Damit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen zum Artenschutz erforderlich. Mit der geplanten Eingrünung der öffentlichen Grünflächen und den Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung kann sich nach Einschätzung des Gutachters das Lebensraumpotenzial des Plangebiet für die heimische Vogelwelt sogar verbessern.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen zum Schutz heimischer Tierarten getroffen, um auch Eingriffe unterhalb des Verbotstatbestandes soweit möglich zu vermeiden und zu minimieren:

- Durch die Festsetzung einer insektenfreundlichen Gestaltung der Außenbeleuchtung kann das Störpotenzial für flugfähige Insekten deutlich verringert werden. Neben dem Schutz der Insektenpopulation selbst profitieren auch deren Fressfeinde z.B. unter den heimischen Vogelarten und siedlungsbewohnenden Fledermausarten von der Maßnahme.
- Die Verwendung von vogelschlaghemmendem Glas für Fenster und Fassadenteile senkt das gerade am Siedlungsrand nicht unerhebliche Verletzungs- und Tötungsrisiko für heimische Vogelarten durch Vogelschlag an Gebäuden.
- Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und zur Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke und zur verpflichtenden Dachbegrünung entstehen neue Lebensräume für Insekten sowie die störungstoleranten heimischen Vogelarten und Kleintiere.

## **8.6. Niederschlagswasserableitung**

### **8.6.1. Natürliche Bodenverhältnisse**

Zur Vorbereitung der Entwässerung und Erschließungsplanung wurde bereits frühzeitig innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein Bodengutachten zum Plangebiet erstellt. („Geotechnischer Bericht; Objekt: Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2 in Grünstadt, Änderung III“; erstellt durch WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl zu, 30.05.2019).

In diesem Gutachten wird zu kanal- straßenbautechnischen und versickerungstechnischen Bodeneigenschaften Stellung bezogen.

Die Erkundung der Baugrundverhältnisse erfolgte durch 9 Sondierbohrungen und 4 Sondierungen mit der Schweren Rammsonde. Die Aufschlüsse wurden jeweils bis in eine Tiefe von mindestens 4 m unter Geländeoberkante (GOK) geführt. Ergänzend wurde im Bereich der geplanten Regenrückhalte-

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

bzw. Versickerungsanlagen im Nordosten des Plangebiets ein Handschurf angelegt, in dem ein Versickerungsversuch durchgeführt wurde.

Das Gutachten kommt zu folgenden Erkenntnissen:

**Bodenart und Schichtfolge**

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte liegt das Projektgebiet im Verbreitungsgebiet pleistozänem Löss und Lösslehm.

Mit den Aufschlüssen wurde der folgende prinzipielle Schichtenaufbau festgestellt:

- Oberboden
- tonige Deckschicht
- Löss, Lösslehm
- Sand

Die jeweiligen Schichten sind wie folgt beschrieben:

- Oberboden

In allen Aufschlüssen wurde, der derzeitigen Nutzung entsprechend, Oberboden angetroffen. Dieser liegt in einer Mächtigkeit von ca. 10 – 40 cm vor.

- tonige Deckschicht

Nahezu flächendeckend wurde unter dem Oberboden bis in 0,6 – 1,0 m unter GOK steifer, leichtplastischer und schluffiger Ton brauner Färbung aufgeschlossen, der als tonige, von der Vegetation beeinflusste Deckschicht den Übergang in die darunter anstehenden Löss- und Lösslehmschichten bildet.

- Löss, Lösslehm

Bis in eine Tiefe von etwa 2,7 – 3,3 m, teilweise auch bis unter die Aufschlussendtiefe folgen Löss und Lösslehm, die in unterschiedlicher Mächtigkeit wechsellagernd angetroffen wurden. Ihre Konsistenz schwankt zwischen weich bis breiig und steif bis halbfest, liegt jedoch überwiegend im weich-steifen bis steifen Bereich.

Der Löss steht als teilweise sandiger Schluff mit leichter Plastizität an, der Lösslehm wird von tonigem, teils sandigem Schluff mit leichter bis mittlerer Plastizität gebildet.

Mit den Sondierungen mit der Schweren Rammsonde DPH werden die Löss- und Lösslehmschichten ohne nennenswerten Sondierwiderstand durchteuft, was die überwiegend weich-steife oder steife Konsistenz widerspiegelt.

- Sand

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Ab einer Tiefe von etwa 2,7 m wurden in einem Teil der Aufschlüsse sandige Zwischenlagen in einer Mächtigkeit von wenigen Dezimetern bis 1,1 m angetroffen. In den Bohrungen BS 1 (im Bereich des Kreisverkehrs an der Obersülzer Straße) und BS 6 (im Bereich des Wendeplatzes der südlichen Stichstraße) reichen die teils feinkornarmen, teils feinkornreichen Sande bis unter die Aufschlussendtiefe von 4 m.

Mit Eintauchen in den Sand zeigen die Sondierungen DPH 8 (an der Abzweigung der südlichen Stichstraße von der Hauptachse) und DPH 9 (am südlichen Rand des Plangebiets) einen Anstieg des Sondierwiderstands. Am deutlichsten ist dies in der Sondierung DPH 9 zu erkennen, wo dem Sand mit N10,DPH  $\approx 10$  eine mitteldichte bis dichte Lagerung zuzuschreiben ist. Die Sondierungen DPH 3 (Auftreffen des nördlichen Abzweigs der Ferdinand-Porsche-Straße auf die Hauptachse) und DPH 4 (etwa mittig des zusammenhängenden Baufeldes im Südwesten des GI) lassen in etwa 4,5 m bzw. 3,5 m Tiefe einen leichten Anstieg des Sondierwiderstands erkennen, was auf den Übergang in sandigere Schichten hindeuten kann.

### **Hydrogeologisch Verhältnisse**

In den Bohrungen im tieferliegenden nördlichen Geländeabschnitt wurde im Bohrloch ein Grundwasserspiegel in 2,2 – 3,05 m unter GOK gemessen. Im betreffenden Tiefenbereich wurden die Löss- und Lösslehmschichten überwiegend in weicher, teils in weich-breiiger Konsistenz angetroffen. Dies deutet auf dauerhaften oder zumindest regelmäßigen Grundwassereinfluss hin, so dass hier von einem durchgängigen Grundwasserhorizont bzw. von Hang- oder regelmäßigem Schichtwasservorkommen auszugehen ist.

In der am südlichen Ende der zu untersuchenden Fläche und ebenfalls in tieferliegendem Gelände angesetzten Bohrung BS 9 wurde in 0,4 m unter GOK Wassereintritt vermerkt. Nach Abschluss der Bohrarbeiten konnte hier jedoch kein Grundwasserspiegel gemessen werden, so dass hier seitens des Gutachters von angetroffenem Schichtenwasser ausgegangen wird (ggf. sich auf der tonigen Deckschicht stauendes Oberflächenwasser).

### **Durchlässigkeit und Versickerungseigenschaften des Baugrundes**

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 liegt der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich in einem  $k_f$  – Bereich von  $10^{-6}$  -  $10^{-3}$  m/s. Die Mächtigkeit des Sickerbereiches sollte, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Im für eine Versickerung vorgesehenen Bereich ist der oberflächennah anstehende Baugrund mit dem Löss und Lösslehm durchweg feinkörnig und damit als gering durchlässig einzustufen.

Der im Handschurf ausgeführte Versickerungsversuch erbrachte einen Durchlässigkeitsbeiwert nach LANG-HUDER von  $k_f = 5 \times 10^{-6}$  m/s. Aus den im bodenmechanischen Labor ermittelten Körnungskurven ist eine deutlich

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

geringere Durchlässigkeit in einer Größenordnung von  $k_f = 10^{-8} - 10^{-7}$  m/s zu erwarten.

Erfahrungsgemäß geht die anfängliche Durchlässigkeit des Untergrunds mit der Dauer des Betriebes einer Versickerungsanlage um mindestens eine Zehnerpotenz zurück (Kolmation, Sedimentation etc.).

Die angetroffenen Baugrundverhältnisse lassen daher nach Einschätzung des Gutachters nur eine sehr geringe Versickerungsrate erwarten und sind für das Anlegen von Versickerungseinrichtungen als nicht geeignet einzustufen.

Denkbar ist, Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden in Kombination mit zusätzlichem Speichervolumen in Form von Rigolen anzulegen, die jedoch wegen der geringen Versickerungsrate und der langen zu erwartenden Verweilzeit mit einem Überlauf mit Anschluss an eine geeignete, dauerhaft druckfrei zu erreichende Vorflut versehen werden müssen.

#### **Altlasten**

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor, welche einer Versickerung von Niederschlagswasser entgegenstehen würden.

#### **8.6.2. Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Parallel bzw. mit einem gewissen zeitlichen Vorlauf zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Schmihing, Grünstadt ein Konzept zur Entwässerungsplanung erstellt.

Topografisch zeigt sich das Plangebiet als relativ wenig bewegtes Gelände mit einer nahezu mittig im Westen des Plangebiets gelegenen Kuppe, von der aus die Geländeoberfläche nach Nordosten, Osten und Südwesten zunächst leicht und nur zum südlichen Rand hin etwas steiler abfällt. Ausgehend von dieser Topografie teilt sich die Niederschlagswasserbewirtschaftung in zwei weitgehend unabhängige Teilbereiche im Norden und Süden des Plangebiets, die durch den zentralen Grünzug getrennt werden.

Grundsätzlich wird das Plangebiet im Trennsystem entwässert. Dabei wird sowohl das auf den öffentlichen Verkehrsflächen als auch das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserkanälen sowie in einem offenen Entwässerungsgraben abgeleitet, der parallel zur B 271 am östlichen und südöstlichen Plangebietsrand verläuft. Auf eine dezentrale Versickerung des auf den privaten Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers wird aufgrund der im Rahmen des Bodengutachters ermittelten mäßigen bis schlechten Versickerungseigenschaften verzichtet.

Im nördlichen Teil des Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser über Kanäle gesammelt und im Nordosten des Plangebiets auf der Fläche östlich des Betriebsgeländes der GML in einer Rückhalte- und Versickerungsmulde gesammelt, zurückgehalten und zumindest teilweise zur Versickerung gebracht. Da eine vollständige Versickerung des anfallenden

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Niederschlagswassers aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht möglich ist, erhält das Becken im Nordosten einen Überlauf zur zeitverzögerten Einleitung in das nördlich des Plangebiets befindliche Regenrückhaltebecken 12 am Landgraben. Von hier kann das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls zeitverzögert in den Landgraben ablaufen, soweit es nicht zuvor versickert oder verdunstet.

Der südliche Teil des Plangebiets entwässert dem natürlichen Gelände folgend in Richtung Süden. Das anfallende Niederschlagswasser wird in Regenwasserkanälen und dem randlichen Graben gesammelt am südlichen Ende des Plangebiets unter der angrenzenden B 271 durchgeführt und in das hier bereits vorhandene Regenrückhaltebecken 7 am Sausenheimer Graben eingeleitet.

Die Entwässerung der bereits hergestellten Fläche des Sondergebiets im Südwesten und des ehemaligen Biokompostwerks im Norden des Plangebiets bleibt jeweils unverändert. Die Flächen gehen nicht in die beschriebene Entwässerung ein.

#### **8.7. Löschwasserbedarf**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Grundschutzes der allgemeinen Löschwasserversorgung muss nach dem Arbeitsblatt des DVGW „W 405“ in Gewerbe bzw. Industriegebieten eine nutzbare Löschwasser-Entnahmeleistung von mindestens 1.600 l/min unter Sicherstellung eines hydrodynamischen Eingangsdrucks von mindestens 0,15 MPa über einen Zeitraum von zwei Stunden sichergestellt werden.

Soweit im Rahmen der künftigen Erschließung des Geländes der Grundschutz nicht gewährleistet werden kann, muss ein zusätzlicher objektbezogener Brandschutz auf dem privaten Grundstück installiert werden. Eine Überprüfung der Erfüllung dieser Erfordernisse erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

#### **9. Bodenordnung**

Eine Neuordnung der Flurstücke ist zur Umsetzung des Bebauungsplans nur für den nördlichen Teil des Plangebiets erforderlich. Sofern keine freiwillige private Bodenordnung zustande kommt, wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren gemäß 45 ff BauGB durchgeführt.

Für den südlichen Teil des Plangebiets ist bereits im Rahmen des Vorgängerbebauungsplans eine Umlegung erfolgt. Da die Lage der wesentlichen Erschließungsstraßen im südlichen Plangebietsteil unverändert beibehalten wird, ist eine erneute Anpassung der Grundstückszuschnitte hier nicht erforderlich.

## **10. Umweltbericht**

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

### **10.1. Beschreibung der Planung**

#### **10.1.1. Anlass und Aufgabenstellung**

Mit der bis auf sehr wenige Baulücken vollständigen Bebauung des ersten Bauabschnitts des Gewerbegebiet Süd stehen in Grünstadt aktuell keine nennenswerten gewerblichen Bauflächen für die Neuansiedlung oder Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe mehr zur Verfügung. Dessen ungeachtet sieht sich die Stadt mit einer regen Nachfrage nach gewerblichem Bauland konfrontiert, die sie aktuell nicht befriedigen kann. Darüber hinaus weist die Regionalplanung der Stadt Grünstadt unter anderem die Aufgabe eines Mittelzentrums im Grundnetz sowie eines Siedlungsschwerpunkts Gewerbe zu. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans und der Erschließung der östlichen Teilfläche der Gesamtplanung zum Gewerbegebiet Süd möchte die Stadt Grünstadt die bestehende Nachfrage nach gewerblichem Bauland befriedigen und ihrer regionalplanerischen Funktion als Siedlungsbereich Gewerbe nachkommen.

#### **10.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha und befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Grünstadt zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Grünstadt Süd im Westen, der B 271 im Osten und Süden und der L 453 (Obersülzer Straße) im Norden.

Das Plangebiet zeigt sich aktuell zum weit überwiegenden Teil als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Im Norden des Plangebiets befindet sich die bis auf die randliche Eingrünung nahezu vollständig versiegelte Fläche des ehemaligen Biokompostwerks der GML, das heute als Bioabfallumschlagsplatz sowie durch den Wertstoffhof genutzt wird. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, der hier auf wenigen Metern Länge innerhalb des Plangebiets verläuft und dann die B 271 nach Osten unterquert.

Am südwestlichen Rand innerhalb des Plangebiets erstreckt sich ein Teil der Stellplatzanlage des westlich des Plangebiets gelegenen Globus-Marktes. Zwischen der deutlich tiefer gelegenen Stellplatzfläche, der östlich gelegenen Ackerfläche innerhalb des Plangebiets und dem Sausenheimer Graben im Süden findet sich im Südwesten des Plangebiets eine ca. 35 – 40 m breite Brachfläche. Von dem kleinen Teilstück am Sausenheimer Graben abgesehen zeigt sich das Plangebiet als durchgehend anthropogen überformte Fläche.

### 10.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich – soweit möglich und zweckmäßig – an den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III – Teilbereich 2“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007.

Der Bebauungsplan trifft damit im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - zweckgebundene Stellplätze“; zulässig sind hier ausschließlich Stellplätze des westlich gelegenen Einzelhandelsmarktes (Globus) mit ihren Zufahrten sowie zur Stellplatzanlage gehörende Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen etc.).
- Festsetzung eines Industrie- und eines Gewerbegebiets unter Ausschluss folgender Nutzungen:
  - Wohnnutzung,
  - Beherbergungsbetriebe einschließlich Mitarbeiterwohnheime und Boarding-Häuser,
  - Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht der Versorgung des Gebietes dienen,
  - Vergnügungsstätten (außer sogenannten „Hochzeitshallen im Industriegebiet), Bordelle und Bordellähnliche Betriebe,
  - Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes – 12. BImSchV) erfasst werden,
  - im Gewerbegebiet unter Ausschluss aller Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 4. BImSchV) erfasst werden,
  - im Industriegebiet unter Ausschluss aller Anlagen, die einer umfassenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG bedürfen
  - Abfallbehandlungsanlagen und -deponien, Schrottplätze und Anlagen zur Verwertung von Reststoffen
- Abfallumschlagsanlagen und -zwischenlager mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen sind ausschließlich im GI 1 (der Fläche des ehemaligen Biokompostwerks) zulässig.
- Im Industriegebiet sind unzulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Einzelhandel.
- Innerhalb des Gewerbegebiets sind unzulässig:
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
  - Anlagen für gesundheitliche Zwecke, soweit Sie Betten bzw. Möglichkeiten für einen stationären Aufenthalt für Patienten beinhalten,
  - Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, soweit es sich nicht um einen Werksverkauf standortproduzierter Güter oder um einen untergeordneten Einzelhandel in Verbindung mit einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb handelt.
- Maß der baulichen Nutzung mit durchgehend GRZ 0,8 sowie im Industrie- und Gewerbegebiet mit maximal III Vollgeschossen, Gebäudehöhe maximal 10 m; ausnahmsweise für geneigte und gewölbte Dachformen sowie für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes bis 14 m.
- Abweichende Bauweise; ohne Beschränkung der Gebäudelänge, einseitiger Grenzanbau ist mit Zustimmung des Nachbarn zulässig.
- Nebengebäude und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen, soweit das anfallende Regenwasser nicht anderweitig auf dem Grundstück versickert wird oder tatsächliche oder rechtliche Gründe entgegenstehen.
- Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtmittel, für Fenster und Glasflächen der Fassaden ist vogelschlaghemmendes Glas zu verwenden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Anlage von sog. „Schottergärten“ ist dabei unzulässig.
- Festsetzungen zur Begrünung von geschlossenen Fassaden, von Einfriedungen, zur Dachbegrünung sowie zur Begrünung von privaten Stellplätzen durch Bäume.
- Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen.
- Gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung zu Werbeanlagen und baulichen Einfriedungen.
- Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

*Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023*

**10.1.4. Flächenbedarf der Planung**

Gegenüber der heutigen Bestandssituation bzw. dem aktuellen Planungsrecht ergeben sich folgende Änderungen der zulässigen Flächennutzungen:

	aktueller Bestand in m <sup>2</sup>	bestehendes Planungsrecht in m <sup>2</sup>	Planung in m <sup>2</sup>	Differenz in m <sup>2</sup>
<b>versiegelte Fläche</b>				
Versiegelung GML im Bestand	22.500	22.500		
maximal zulässige Versiegelung im Ge-, GI und Gle bei GRZ 0,8		96.260	126.000	
maximal zulässige Versiegelung im SO	6.720	6.670	7.040	
öffentliche Verkehrsflächen	2.080	20.390	18.800	
Wirtschaftswege Bestand	4540			
Summe versiegelte Fläche	35.840	145.820	151.840	+ 6.020 (gegenüber best. Planungsrecht) + 116.000 (gegenüber aktuellem Bestand)
<b>unversiegelte Fläche</b>				
Acker	1762.200	1.000		
Brachfläche	2.190			
Graben	270			
unversiegelte Fläche GML	4.700	4.700		
unversiegelte Fläche im Ge, GI und Gle bei GRZ 0,8		24.060	31.500	
unversiegelte Fläche im SO	1.680	1.670	1.760	
Fläche zur Versickerung (best. Bau-recht)		10.910		
öffentliche Grünfläche		32.740	35.800	
davon Verkehrsgrün		2.050		
Davon Randeingrünung und Grün-zug		9490		
davon Wall		11920		
davon Streuobstwiese		9280		
Summe unversiegelte Fläche	185.060	75.080	69.060	- 6.020 (gegenüber best. Planungsrecht) - 116.000 (gegenüber aktuellem Bestand)
<b>Plangebiet gesamt</b>				
	220.900	220.900	220.900	

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung (ca. 11,6 ha) und aufgrund der Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten.

## **10.2. Übergeordnete Vorgaben**

### **10.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes**

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

#### **Bau- und Planungsrecht**

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

#### **Naturschutzrecht**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft 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. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

### **Artenschutzrecht**

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

### **Wasserrecht**

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland- Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### **Immissionsschutzrecht**

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

## **10.2.2. Fachrechtliche Unterschützstellung**

### **Wasserrecht**

Südlich des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich damit innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen bis zum Abstand von 10 m zur Uferlinie eines Gewässers III. Ordnung einer wasserrechtlichen Genehmigung.

### **Naturschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz umfasst.

Weitergehende naturschutzrechtliche Unterschützstellungen sind für das Planungsgebiet nicht gegeben.

## **10.3. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

### **10.3.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zu einer Äußerung im Hinblick auf den

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Darüber hinaus wurde für den Wirkungsbereich der Planung eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erstellt.

### **10.3.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens**

Im Zuge der Umstrukturierung und Neuordnung des Plangebietes ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

#### **Baubedingte Wirkungen**

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und deren Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastruktur). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- Neuordnung und Baureifmachung der Flächen für weitere Nachnutzung
- temporäre Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagern von Baumaterial und -geräten, Baustraßen, Inanspruchnahme bestehender Wegebeziehungen, Leitungsverlegungen
- Abbau, Transport, Lagerung, und Durchmischung von Boden
- Bodenverdichtung durch Baumaschinen (Erschütterungen, Vibrationen, Befahrung von Flächen)
- Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen
- Unfallgefahren

#### **Anlagenbedingte Wirkungen**

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen
- Verkleinerung von Lebens- und Landschaftsbildräumen, Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen
- Veränderung des Wasserhaushalts (veränderter Oberflächenabfluss)

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch Verkehr
- Schadstoffimmissionen durchgewerbliche Tätigkeit, Heizen, Verkehr

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch gewerbliche Tätigkeit und Verkehr

Im vorliegenden Fall sind anlagebedingte Vorbelastungen durch die Nutzungen der westlich angrenzenden Gewerbeflächen, des südwestlich angrenzenden großflächigen Einzelhandels sowie die bereits vorhandenen Nutzungen durch den Bioabfallumladeplatz und den Wertstoffhof im Norden des Plangebiets zu berücksichtigen.

#### **10.4. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes**

##### **10.4.1. Naturräumliche Gliederung**

Gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Einheit Unteres Pfrimmhügelland. Das Untere Pfrimmhügelland zeigt sich als niedrige, sanft welliges Hügelland, das sich beiderseits der Pfrimm von Grünstadt und Heuchelheim im Süden bis Bechthelm und Osthofen im Norden erstreckt. Die geradlinigen, im West-Ost-Richtung verlaufenden Täler von Eisbach, Pfrimm und weiteren Gewässern sind nur sanft eingemuldet. Parallel dazu gliedern trockene Dellen die Hänge. Die vorhandene Lößdecke erreicht mit 12 – 15 m auf den etwas steileren Randhängen zum Rhein ihre größte Mächtigkeit. In ausgesprochener Leelage sind die Lößböden nur wenig entkalkt. Dadurch ist fruchtbares Ackerland gegeben.

##### **10.4.2. Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet zeigt sich zu Planungsbeginn zum weit überwiegenden Teil als baulich nicht genutzte, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche am südöstlichen Siedlungsrand von Grünstadt. Versiegelte Flächen finden sich im Bereich der heute als Bioabfallumladestation und Wertstoffhof genutzten Fläche des ehemaligen Biokompostwerks der GML, im Bereich der bereits vorhandenen Stellplatzflächen des westlich gelegenen Globus-Marktes im Südwesten des Plangebiets sowie in Form der die Fläche erschließenden Wirtschaftswege und der teilweise ins Plangebiet einbezogenen Obersülzer Straße am nördlichen Plangebietsrand.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ - Teilbereich 2-“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 ist eine bauliche Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet bereits planungsrechtlich vorbereitet. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt dabei eine Versiegelung in der Größenordnung von insgesamt 145.820 qm zu. Die Umsetzung der Planung scheiterte bisher lediglich an der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die in der im Vorgängerbebauungsplan vorgesehenen Weise nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

### **10.4.3. Schutzgut Boden**

Über den mächtigen Lössdecken im Plangebiet entwickelten sich sog. Tschernoseme oder Schwarzerden, die sich durch einen mächtigen Humushorizont, hohe nutzbare Feldkapazität mit gleichzeitiger großer Luftkapazität und Wasserdurchlässigkeit auszeichnen. Es handelt sich um Relikt-Böden, welche sich im Boreal bei Steppenklima bildeten und in schwach degradierter Form erhalten blieben. Aufgrund des humiden Klimas entwickelten sich Tendenzen zur Braunerde- und Lessivé-Bildung, wodurch die braungraue Färbung zustande kommt. Die Bodenart ist als lehmig-schluffig zu bezeichnen.

In grundwassernahen Abschnitten, im Plangebiet entlang des Sausenheimer Grabens sind Vergleymerkmale aufgrund ausgeschwemmtem Lössmaterials möglich.

Die Böden im Plangebiet wurden im Rahmen der intensiven ackerbaulichen Nutzung deutlich durch den Menschen überformt. Aufgrund dieser intensiven Nutzung wurden die Böden bereits durch direkten Stoffeintrag in Form von Düngern und Pestiziden belastet. Hier sind v.a. die Schwermetallrückstände aus Düngemitteln und die Pestizidrückstände zu nennen.

Von den angrenzenden Straßen im Norden und Osten gehen außerdem Emissionen aus, die über Luft und Niederschläge diffus auf den Boden auftreffen und in seine Stoffkreisläufe übergehen. Die größten Schadstoffanreicherungen treten üblicherweise in einem 50 m breiten Streifen beiderseits der Fahrbahn auf.

Neben verkehrsbedingten Immissionen dringen entlang der Straßen über das Straßenablaufwasser Schadstoffe in den Boden ein. Zu nennen sind hier v.a. Streusalze, Benzin- und Ölabscheidungen sowie Reifenabrieb. Diese Belastungen treten in einem schmalen Streifen entlang der Straßen auf.

### **10.4.4. Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Auf den unversiegelten Ackerflächen kann das im Plangebiet anfallende Grundwasser bisher unbehindert versickern. Lediglich auf den versiegelten Flächen des ehemaligen Biokompostwerks im Norden und den Stellplätzen des großflächigen Einzelhandels im Südwesten des Plangebiets ist die Grundwasserneubildung bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens eingeschränkt.

Im Rahmen der Bohrungen zur Erstellung des Bodengutachtens wurde der Grundwasserspiegel im tieferliegenden nördlichen Geländeabschnitt in einer Tiefe von 2,2 – 3,05 m unter Geländeoberkante aufgefunden. Am südlichen Rand des Plangebiets wurde Wassereintritt in das Bohrloch bereits bei 0,4 m unter Geländeoberkante vermerkt, was nach Einschätzung des Gutachters auf Schichtenwasser bzw. sich auf der tonigen Deckschicht aufstauendes Oberflächenwasser hindeutet.



### **Oberflächengewässer**

Im Süden grenzt an das Planungsgebiet der Sausenheimer Graben an, welcher aus westlicher Richtung kommend dann in nördlicher Richtung in den von West nach Ost fließenden Landgraben (Floßbach) mündet. Auf einer kleinen Fließstrecke verläuft der Sausenheimer Graben im südlichen Planungsgebiet.

Die Gewässerstrukturgüte des Sausenheimer Grabens wird gemäß der Darstellung im Geoexplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität im Plangebiet als sehr stark verändert (zweitschlechteste von 7 Kategorien) und westlich angrenzend im Bereich der bestehenden Bebauung als vollständig verändert bewertet.

#### **10.4.5. Schutzgut Luft/Klima**

Aufgrund der geringen Höhenlage und der Lage zwischen den abschirmenden Randgebirgen Pfälzer Wald und Odenwald liegt das Plangebiet in einem klimatisch begünstigten Klimaraum. Die Oberrheinische Tiefebene zeichnet sich durch warme Sommer und milde Winter aus. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 9 und 10 ° C, die mittleren Temperaturen während der Vegetationsperiode 15 - 17 ° C. Die jährlichen Niederschlagssummen betragen 450 - 600 mm.

Die offenen Ackerfluren im Plangebiet stellen wichtige Kaltluftentstehungsflächen dar. Fehlende Gehölze begünstigen die Wärmeausstrahlung in der Nacht und damit die Entstehung von Kaltluft. Die Versorgung der Stadtlage von Grünstadt mit Kalt- und Frischluft erfolgt jedoch überwiegend durch das umgebende Bergland, von wo aus die Kaltluft durch die Täler in die Rheinebene abfließt. Die ausgedehnten Ackerflächen östlich der Stadtlage sind aufgrund der geringen Reliefenergie von untergeordneter Bedeutung für die Versorgung der Stadtlage mit Kaltluft. Der Luftaustausch zwischen den Kaltluftentstehungsflächen im Plangebiet und der angrenzenden Stadtlage ist aufgrund des flachen Geländes eher als gering einzuschätzen. Die klimaökologische Ausgleichswirkung des Plangebietes beschränkt sich daher auf die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen im Westen.

#### **10.4.6. Schutzgut Arten- und Biotoppotenzial**

Bei dem Plangebiet handelt es sich nahezu durchgängig um intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Gehölzflächen finden sich lediglich randlich entlang der B 271 sowie entlang der Ränder des ehemaligen Biokompostwerks im Norden. Im Südwesten am Rand des Plangebiets verläuft der Sausenheimer Graben, der vor allem mit Schilfbeständen bewachsen ist. Zum Globus-Parkplatz hin ist eine ca. 10 – 15 m breite, mit Brombeere und Rotem Hartriegel bewachsene Ruderalfläche vorhanden.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Störungen im Bereich der vorhandenen randlichen Gehölze bzw. der

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Schilfbestände und Ruderalfläche im Süden des Plangebiet ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zur Prüfung auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten in Form einer Potenzialanalyse zur Planung erarbeitet („Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd An der B 271, Teilbereich 2“ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“ erstellt durch: BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, Februar 2022). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse fand im Januar 2020 eine Begehung des Plangebiets statt. Ergänzend zu den Ergebnissen der Begehungen wurden zur Abschätzung der relevanten Artengruppen vorhandene Daten der ARTEFAKT-Listen, des Artendatenportals des Landesamtes für Umwelt sowie der im Auftrag des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz erstellten Handbücher der streng geschützten Arten und der Vogelarten in Rheinland-Pfalz herangezogen.

In Bezug auf die verschiedenen Artengruppen kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

### **Säugetiere**

Aufgrund der gegebenen Strukturen kann nicht von einem Vorkommen von nach FFH-Richtlinie Anhang IV geschützten Tierarten ausgegangen werden. Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) kam ursprünglich in der gesamten Oberrheinebene häufig vor. Mittlerweile sind Vorkommen im Rhein-Pfalz-Kreis nicht mehr bekannt. Die nächsten bekannten aktuellen Nachweise sind südlich von Mainz.

Durch die Strukturarmut des Gebietes in dem keine Quartiersbäume und Leitstrukturen wie Hecken bzw. Baumreihen nur an den Rändern existieren, ist nur eine geringe Insektendichte zu erwarten. Das Plangebiet weist damit nach Einschätzung des Gutachters nur eine geringe Eignung als Jagdgebiet für Fledermäuse auf. Da Fledermäuse große Reviere bzw. mehrere Teilgebiete zur Jagd aufsuchen und das Areal eine untergeordnete Bedeutung als Jagdrevier aufweist, ergibt sich keine Gefährdung für Fledermäuse.

### **Avifauna**

Für heimische Vogelarten ist das Untersuchungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Brutplätze in Gehölzen sind im Plangebiet nur entlang der Straßen und dem Wertstoffhof vorhanden. Für Bodenbrüter ist die landwirtschaftliche Nutzfläche nach Einschätzung des Gutachters aufgrund fehlender bewuchsarmer Streifen ungeeignet.

Zur Nahrungssuche wie auch als Jagdhabitat für Greifvögel sind die Ackerflächen geeignet. Bei der Geländebegehung im Januar waren außer Rabenkrähen und einem Mäusebussard keine Vögel anwesend. Zur Nahrungssuche können die Vögel auf die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausweichen.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Attraktiv als Brutgebiet sind, trotz der hohen Lärmbelastung die straßenbegleitenden Gehölzflächen entlang der B 271 und die Einfriedung des Wertstoffhofes. Diese Gehölze sind zu erhalten.

Aufgrund der sonstigen geringen Attraktivität des Untersuchungsgebietes können sowohl bau-, anlage- und betriebsbedingte Tötungen wie auch die Zerstörung von Brut- und Ruheplätzen ausgeschlossen werden.

Eine Lärmbelastung ist für die hier lebenden Arten bereits vorhanden. Angesichts der relativ geringen Empfindlichkeit der Arten, die sich schon an die gegebenen Störungen angepasst haben, ist nicht von einer signifikanten Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen auszugehen.

### **Reptilien**

Der Untersuchungsraum erfüllt nicht die Habitatanforderungen von Reptilien, insbesondere von Zauneidechsen. Es fehlen sowohl geeignete Eiablagestrukturen wie auch ausreichende Deckungsmöglichkeiten oder kurze Vegetationsbestände zur Jagd. Aufgrund der geringen Attraktivität kann nach Einschätzung des Gutachters davon ausgegangen werden, dass keine Population von streng geschützten Reptilien auf dem Gelände vorhanden ist. Eine Beeinträchtigung von streng geschützten Reptilien kann daher ausgeschlossen werden.

### **Amphibien**

Für Amphibien ist der Großteil des Geländes aufgrund der gegebenen Strukturen nicht als Lebensraum geeignet. Während die Ackerflächen zumindest für Erdkröte und Wechselkröte geeignete Teillebensräume darstellen fehlen geeignete Laichhabitate im näheren Umfeld. Diese liegen mehrere Kilometer entfernt und sind durch Bundesstraße und Autobahn vom Untersuchungsgebiet getrennt. Nach Einschätzung des Gutachters ist davon auszugehen, dass keine geschützten Amphibien im Plangebiet vorkommen.

### **Heuschrecken**

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind für die im TK-Blatt 6415 genannten streng geschützten Heuschrecken als Lebensraum bedingt geeignet.

Die Grüne Strandschrecke (*Aiolopus thalassinus*) hat bei Worms ihre nördliche Verbreitungsgrenze und kommt in Kies- und Tongruben sowie an Sandbänken von größeren Flüssen vor. Solche Habitate sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das nächste bekannte Vorkommen dieser Art ist bei Heßheim.

Die Westliche Steppen-Sattelschrecke (*Ephippiger ephippiger*) kommt in der Pfalz ausschließlich in den Weinbergen der Vorhaardtzone und des Haardtandes vor.

### **Käfer**

Im TK-Blatt 6415, in dem Grünstadt liegt, sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Käferarten genannt.

### **Tag- und Nachtfalter**

Für die im TK-Blatt 6415 genannten streng geschützten Falterarten fehlen geeignete Habitatstrukturen insbesondere geeignete Eiablage- oder Saugpflanzen.

Der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*) und der Helle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea teleius*) sind beide vom Vorhandensein des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) als Wirtspflanze abhängig. Dieser wächst auf Feuchtwiesen, wechselfeuchten Nasswiesen und Moorwiesen. Solche Wiesenstrukturen kommen im Plangebiet nicht vor.

Der Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) besiedelt ebenfalls feuchte Gebiete wie Moore und Feuchtwiesen. Als Futterpflanzen für die Raupen werden oxylatarme Ampferarten wie Krauser oder Sumpf-Ampfer bevorzugt. Im Untersuchungsgebiet wachsen keine Ampferarten.

Ein Vorkommen von geschützten Tag- und Nachtfaltern kann damit ausgeschlossen werden.

### **Libellen**

Im TK-Blatt 6415 sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellen aufgeführt.

### **Weichtiere**

Im TK-Blatt 6415 sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Weichtiere aufgeführt.

### **Pflanzen**

In den vorhandenen Unterlagen sind für das TK-Blatt 6415 keine aktuellen Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten genannt.

### **Gesamtbewertung Arten- und Biotoppotenzial**

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der bestehenden Störungen im Bereich der vorhandenen randlichen Gehölze innerhalb sowie angrenzend an das Plangebiet bietet die Fläche nur eine sehr begrenzte Lebensraumeignung für die Tierarten der offenen Landschaft. Auch die vorhandenen Gehölzflächen sind nur für entsprechend störungsunempfindliche Vogelarten nutzbar.

Nach Einschätzung des Gutachters kann sich das Habitatpotenzial der Planungsgebietsfläche vor allem für die Avifauna durch die vorgesehene Eingrünung

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

des geplanten Baugebiets und durch Pflanzgebote auf den Baugrundstücken durch die Planverwirklichung gegenüber dem Ausgangszustand sogar verbessern.

**10.4.7. Schutzgut Siedlungs- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet zeigt sich vor Planungsbeginn überwiegend als ausgeräumte und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Im Norden des Plangebiets bestimmen die teilweise durch randliche Gehölze verdeckten baulichen Anlagen der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs das Bild. Durch das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet im Westen und die stark befahrenen Verkehrsflächen der Obersülzer Straße und B 271 im Norden, Osten und Südosten ist das Plangebiet bereits durch die Siedlungsfläche vorgeprägt und wird als gegenüber der östlich der B 271 gelegenen offenen Landschaft deutlich abgetrennte Teilfläche wahrgenommen.

**10.4.8. Schutzgut Mensch und Erholung**

Aufgrund der Lage im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, dem weitgehenden Fehlen gliedernder Elemente und der Vorbelastung durch den Verkehrsschall der A 6, B 271 und Obersülzer Straße sowie durch die Gerüche der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs kommt dem Plangebiet keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholung in der umgebenden offenen Landschaft zu.

Das Schutzgut Mensch ist damit ausschließlich in Bezug auf die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet selbst sowie im Bereich des westlich angrenzenden Gewerbegebiets zu beachten. Auch hier wirken die Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsflächen sowie durch Gerüche aus Bioabfallumladeplatz und Wertstoffhof bereits als Vorbelastung auf die Fläche ein.

**Vorbelastung Geruch**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsquellen handelt es sich um die Bioabfallumladeanlage sowie den Wertstoffhof auf der Fläche des ehemaligen Biokompostwerks der GML. Im Rahmen der Aufteilung der Bestandsgenehmigung des zuvor vorhandenen Biokompostwerks auf die beiden Nachfolgenutzungen wurden auch entsprechende Geruchsgutachten für die Bioabfallumschlagsanlage und den Wertstoffhof erstellt („Geruchsgutachten für die Bioabfall-Umladung Nord (BAUN) in Grünstadt“, erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, August 2018 und „Geruchsgutachten für einen Wertstoffhof in Grünstadt“ erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, März 2019). Bei der Berechnung der Geruchsemissionen wurde die von der jeweils anderen Anlage als Vorbelastung bewertet.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Bioabfallumladeanlage

Die Bioabfallumladeanlage dient dem Umladen und Zwischenlagern von Bioabfall. Der im Einzugsgebiet der Bioabfallumschlagsanlage anfallende Biomüll wird von den Müllsammelfahrzeugen angeliefert, in der Anlage zwischengelagert bzw. zum Weitertransport auf LKWs umgeladen und zur Kompostierung bzw. Vergärung zur entsprechenden Anlage der zentralen Abfallwirtschaft Kaiserslautern (ZAK) in Kaiserslautern transportiert.

Das Umladen des Abfalls erfolgt dabei in einer geschlossenen, mit Biofiltern ausgestatteten Halle. Die Ablaufplanung der Bioabfallumschlagsanlage sieht vor, dass die gesamte angelieferte Bioabfalltagesmenge am selben Tag durch Ferntransportfahrzeuge abgeholt wird. Die Halle ist über Tore zugänglich, die jeweils nur für die Durchfahrt des Anliefer- und Abholverkehrs geöffnet und anschließend direkt wieder geschlossen werden. Die Abfuhr der Bioabfälle erfolgt mit Transportfahrzeugen, die Restabfall von Kaiserslautern nach Ludwigshafen fahren und auf dem Rückweg Bioabfall aus Grünstadt laden. Bevor die Lieferfahrzeuge in die Halle einfahren, öffnet der Fahrer vor der Halle die Lkw-Plane, damit die Beladung schnell vonstattengehen kann. Nach der Beladung fährt der Lkw mit offener Plane aus der Halle und der Fahrer schließt sie erst außerhalb der Halle. Während dieser Vorgänge werden Geruchsstoffe aus der Ladung und von der offenen Ladefläche frei. Es wird im Sinne einer konservativen Abschätzung angesetzt, dass die Geruchskonzentrationen der leeren Lkws dieselben sind wie bei den vollen Lkws.

Im Rahmen des Gutachtens werden als Geruchsquellen für die Immissionsprognose berücksichtigt:

- Bioabfall-Abtransport (Dauer für Ab- und Aufplanen der abholenden Lkws vor Einfahrt in die Halle bzw. nach Ausfahrt aus der Halle),
- aus der Halle freigesetzte diffuse Emissionen,
- Verkehrsflächen und Nebenanlagen,
- Biofilter der Abluftanlage.

Durch Emissionen aus den Abfallfahrzeugen kann es ggfs. auf den Außenflächen des Geländes und vor allem im Bereich der Fahrbahnen zu Geruchsemissionen kommen. Durch betriebliche Maßnahmen ist sichergestellt, dass kein Abfall sowohl durch die Anlieferfahrzeuge als auch die Abholfahrzeuge aus der Halle auf die Verkehrsflächen verschleppt wird. Die Emissionen werden daher in der Ausbreitung nur während der Betriebszeit der Umladeanlage angesetzt.

Zur Berechnung der Geruchsimmissionen wird das Plangebiet in ein Rengitter mit einer Maschenweite von 40 x 40 m aufgeteilt. Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind die für diese Rasterflächen ermittelten Rechenwerte auf ganze Zahlen zu runden, d.h. ein Wert von 5,6 entspricht 6 % der Jahresstunden, ein Wert von 5,4 entspricht 5 % der Jahresstunden. Untersucht wurden die zu erwartenden Geruchsstunden im Regelbetrieb der Bioabfallumladeanlage (Szenario „Regelbetrieb“), der Maximalfall, der in der

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

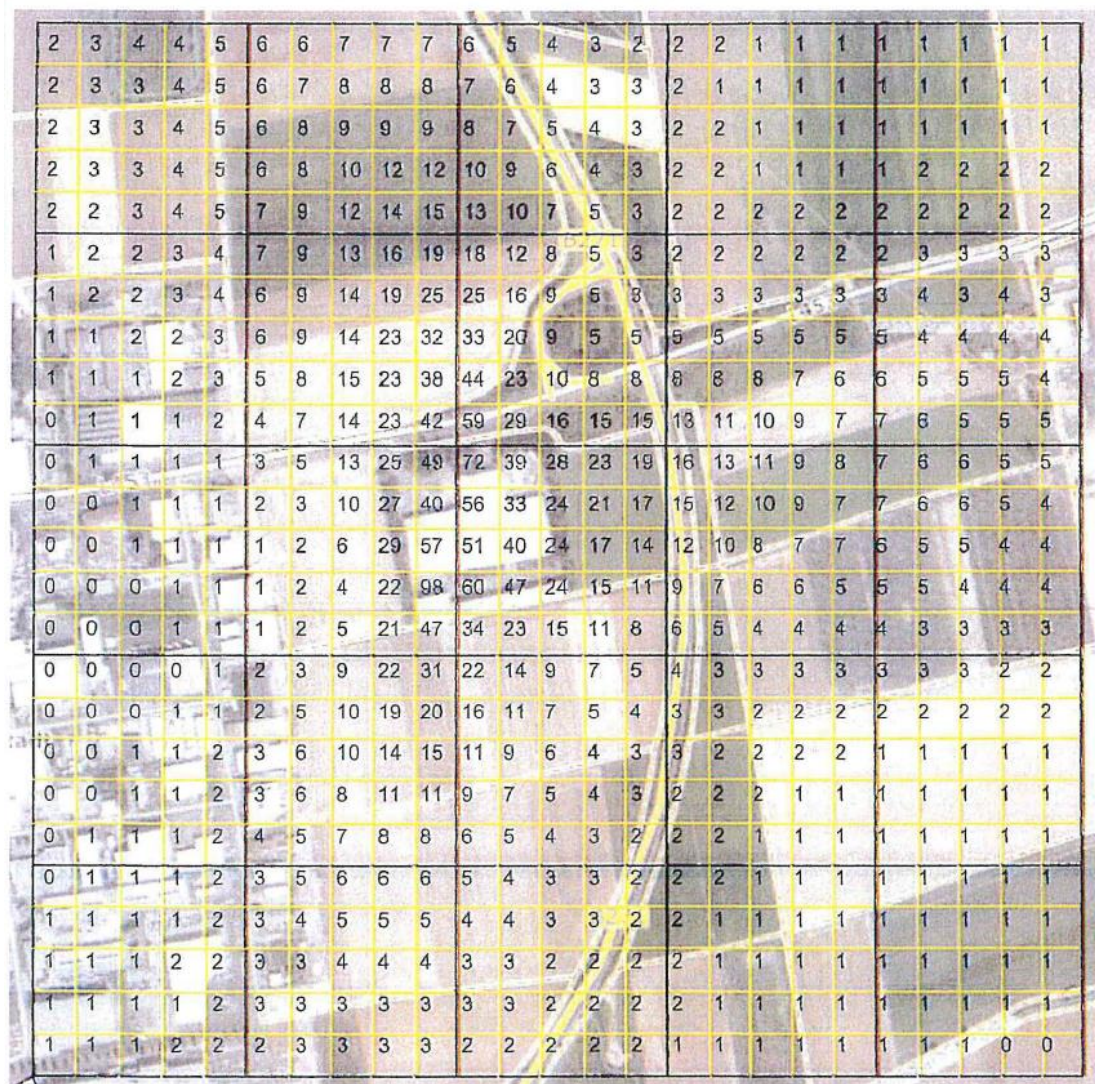
Regel innerhalb eines Jahres nur in zwei Wochen zu erwarten ist (Szenario „Maximalfall“) sowie der Maximalfall unter Berücksichtigung des angrenzenden Wertstoffhofs als Vorbelastung (Szenario „Maximalfall mit Vorbelastung“). Um auf der sicheren Seite zu liegen, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans das Szenario „Maximalfall mit Vorbelastungen“ als maßgeblicher Fall betrachtet.

Gemäß den Berechnungen des Gutachters befindet sich die am stärksten belastete Rasterfläche innerhalb des Plangebiets im Südwesten des Wertstoffhofs. Hier ist gemäß den Berechnungen des Gutachtens eine Geruchsstundenhäufigkeit von 98 % der Jahresstunden zu erwarten. Die hohe Geruchsstundenhäufigkeit von nahezu 100 % ergibt sich hier aus der gemeinsamen Betrachtung vom Maximalfall der Bioabfallumladeanlage und dem Wertstoffhof. Problematisch scheint hier insbesondere die in der Südostecke des Wertstoffhofs angeordnete Lagerung des Grünschnitts zu sein. Der Prognosefall des Maximalfalls der Bioabfallumladeanlage ohne Berücksichtigung der Vorbelastung durch den Wertstoffhof kommt für diese Planquadrat lediglich auf eine Geruchsstundenhäufigkeit von 16 % der Jahresstunden.

Im Bereich der direkt an Bioabfallumladeanlage und Wertstoffhof angrenzenden Industriegebietsfläche werden Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 47 % der Jahresstunden erreicht. Mit zunehmendem Abstand von der Geruchsquelle nimmt die Geruchsstundenhäufigkeit weiter ab und beträgt in dem als Gewerbegebiet festgesetzten südlichen Teil des Plangebiets bis zu 11 % der Jahresstunden. Im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets westlich des Plangebiets ist eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 5 % der Jahresstunden zu erwarten.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023



Geruchsstundenhäufigkeit für den Maximalfall aus Vor- und Zusatzbelastung im Umfeld der Bioabfall-Umladung Nord; Quelle: („Geruchsgutachten für die Bioabfall-Umladung Nord (BAUN) in Grünstadt“, erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, August 2018

- Wertstoffhof

Der Wertstoffhof dient dem Sammeln und Zwischenlagern verschiedenster Abfall- und Wertstofffraktionen, die in der Regel von Privatpersonen in Kleinmengen angeliefert und in der Regel in Containern gesammelt und 1 x wöchentlich abgeholt werden. Dabei geht nur von einem Teil der angenommenen Abfallfraktionen auch eine Geruchsbelastung aus. Ein Teil der gesammelten Fraktionen wie Holz, Bauschutt, Metall oder Sperrmüll sind in Bezug auf die Geruchsbelastung nicht relevant.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Im Rahmen des Geruchsgutachtens wurden die folgenden Geruchsquellen für die Immissionsprognose berücksichtigt:

- Ehemaligen Kompostlagerhalle; Anlieferung, Zwischenlagerung und Abfuhr von Hausmüll, Anlieferung, Lagerung und Abfuhr von Leichtverpackungen und Altglas,
- Annahme und Lagerung von Restabfall (Kleinanlieferer),
- Anlieferung, Zwischenlagerung und Abfuhr von Klärschlamm,
- Anliefern, Aufbereiten, Lagern und Laden von Grünschnitt,
- Verkehrsflächen.

Bei Leichtverpackungen und Altglas sind die angelieferten Grundstoffe (Glas und Kunststoff) grundsätzlich geruchsfrei. Die relevanten Gerüche gehen hier von den organischen Anhaftungen an Oberflächen und Verpackungen aus.

Auch für die Betrachtung des Wertstoffhofs wurde das Plangebiet mit einem Gitter mit Maschenweite von 40 x 40 m überlagert und die zu erwartenden Geruchsimmissionen für die jeweiligen Rasterflächen unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Bioabfallumschlagsanlage als Vorbelastung berechnet.

Die höchste Geruchsbelastung durch den Wertstoffhof mit Berücksichtigung der Bioabfallumschlagsanlage als Vorbelastung mit rechnerisch 115 % der Jahresstunden im Bereich der Grünschnittlagerung im Südosten der Wertstoffhofs. Die am stärksten belasteten Flächen außerhalb von Wertstoffhof und Bioabfallumschlagsanlage befinden sich direkt südlich des Wertstoffhofs. Auf den hier vorgesehenen öffentlichen Verkehrsflächen in Industriegebietsflächen sind Geruchsbelastungen an bis zu 46 % der Jahresstunden zu erwarten. Auf den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Süden des Plangebiets sind Geruchswahrnehmungen an bis zu 11 % der Jahresstunden zu erwarten.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

2	3	4	4	5	6	6	7	7	7	6	5	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	3	4	4	5	6	7	8	8	8	7	6	5	3	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	3	3	4	5	7	8	9	10	10	8	8	5	4	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2
2	3	3	4	5	7	9	11	12	12	11	9	6	4	3	2	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2
2	2	3	4	5	7	9	12	14	15	13	10	7	5	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1	2	2	4	5	7	10	14	17	20	18	13	8	4	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3
1	2	2	3	5	7	10	15	21	25	24	15	8	5	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4
1	1	2	2	4	6	10	16	24	32	32	19	9	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4
1	1	1	2	3	5	9	16	25	38	42	22	10	8	8	8	8	8	7	6	6	6	5	5	5	5
0	1	1	1	2	4	8	15	26	42	56	27	16	16	15	13	12	10	9	8	7	6	6	6	5	5
0	1	1	1	1	3	5	14	28	47	68	37	29	25	20	17	13	11	10	8	7	7	6	5	5	5
0	0	1	1	1	2	3	10	29	49	57	39	27	22	18	15	12	10	9	8	7	6	6	5	5	5
0	0	1	1	1	1	2	6	30	58	61	43	26	18	14	12	10	9	8	7	6	5	5	4	4	4
0	0	1	1	1	1	2	4	28	51	59	43	23	15	11	9	7	6	6	5	5	5	4	4	4	4
0	0	1	1	1	1	3	7	24	46	31	21	14	10	7	6	5	4	4	4	3	3	3	3	3	3
0	0	0	1	1	2	4	10	23	29	20	13	9	7	5	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	2
0	0	0	1	1	3	6	11	19	19	15	10	7	5	4	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
0	0	1	1	2	3	7	11	14	14	11	8	6	4	3	3	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1
0	0	1	1	2	4	6	9	11	11	8	7	5	4	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	2	2	4	6	7	8	8	6	5	4	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	2	2	4	5	6	6	6	5	4	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	1	1	2	3	3	4	5	5	5	4	4	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	2	2	3	4	4	4	4	3	3	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	2	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0

Geruchsstundenhäufigkeit für den Maximalfall aus Vor- und Zusatzbelastung im Umfeld des Wertstoffhofs, Quelle: „Geruchsgutachten für einen Wertstoffhof in Grünstadt“ erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, März 2019, Abb. 3, S. 12

- **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Bewertung der Umweltwirkungen von Geruchsimmissionen erfolgt nach Anhang 7 der TA Luft. Eine Belastung ist gemäß Anhang 7 TA Luft in der Regel dann als erhebliche Belästigung zu bewerten, wenn sie nach ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem ist und wenn die Gesamtbelastung die in Tabelle 22 des Anhang 7 TA Lärm angegebenen Immissionswerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden bezogen auf ein Jahr.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Danach ist für Wohn- und Mischgebiete davon auszugehen, dass keine erheblichen Belästigungen zu erwarten sind, wenn in weniger als 10 % der Jahresstunden die Geruchsschwelle ( $1 \text{ GE/m}^3$ ) auf der maximal beaufschlagten Beurteilungsfläche überschritten wird ( $IW = 0,10$ ). Für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für Dorfgebiete darf dieser Wert auf 15 % der Jahresstunden ( $IW = 0,15$ ) ansteigen. Der Immissionswert von 0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete bezieht sich dabei auf Wohnnutzung im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen). Aber auch Beschäftigte eines anderen Betriebes sind Nachbarinnen und Nachbarn mit einem Schutzanspruch vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmisionen. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) benachbarter Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer können in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 soll nicht überschritten werden.

Wie aus den vorliegenden Geruchsgutachten zu entnehmen ist, wird die Geruchsstundenhäufigkeit von 15 % der Jahresstunden durch die Bioabfallumladeanlage und den Wertstoffhof im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets nicht überschritten. Die vorhandene Geruchsbelastung durch diese beiden Betriebe steht der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Gewerbegebiet damit nicht entgegen.

Innerhalb des festgesetzten Industriegebiets wird die für eine Wohnnutzung durch Betriebswohnungen einschlägige Schwelle von 15 % der Jahresstunden auf den Industriegebietsflächen südlich bzw. südöstlich des Wertstoffhofs teils deutlich überschritten. Dies ist insoweit unproblematisch als die Nutzung durch Betriebswohnungen im Industriegebiet sowohl aus städtebaulichen Überlegungen als auch aufgrund der vorhandenen Geruchsbelastung ausgeschlossen wird. Die als Immissionswert für Gewerbe- und Industriegebietsflächen ohne Wohnnutzung empfohlene Maximalbelastung von 25 % der Jahresstunden wird jedoch in bis zu 3 Rasterquadraten südlich des Wertstoffhofs und außerhalb des Betriebsgeländes des Wertstoffhofs und der Bioabfallumschlagsanlage ebenfalls überschritten. Ausschlaggebend für die hier zu erwartenden Immissionswerte von 47 – 31 % der Jahresstunden dürfte ebenfalls die Grünschnittlagerung des Wertstoffhofs sein. Die Fläche mit höherer Geruchsbelastung schließt sich alle an der südöstlichen Ecke des Wertstoffhofs.

### **Vorbelastung Schall**

Bei den wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen handelt es sich um die umgebenden klassifizierten Straßen sowie um die bestehenden Gewerbebetriebe westlich und südlich des Plangebiets.

Zur Abschätzung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs- und Gewerbeschalls sowie zur Bestimmung der möglicherweise erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz wurde im Rahmen des

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023

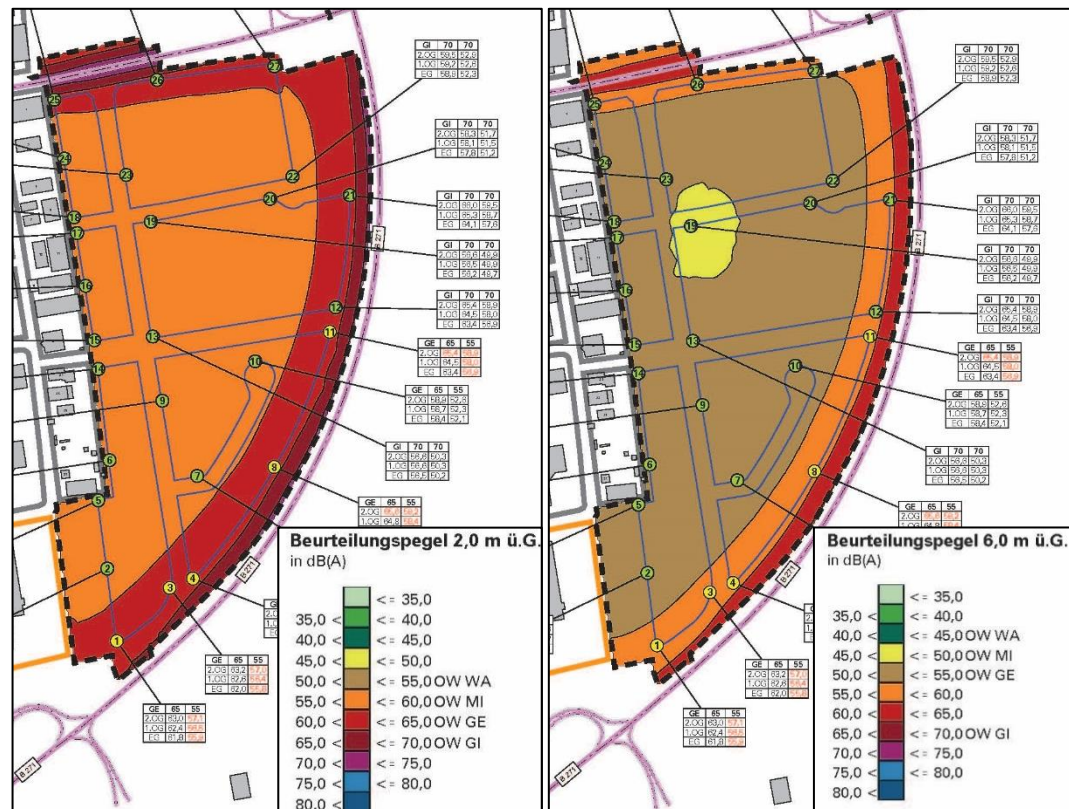
Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten zur Planung erstellt („Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum September 2022).

- Verkehrsschall

Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrswegen handelt es sich um die Obersülzer Straße nördlich, die B 271 östlich und südöstlich und die A 6 die im Abstand von ca. 500 m südlich des Plangebiets verläuft.

Gemäß den Berechnungen des Schallgutachtens wirkt auf die jeweils am stärksten belasteten überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Industriegebiet im Norden und im festgesetzten Gewerbegebiet im Süden jeweils Verkehrsschall in der Größenordnung von bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht ein.

Im Schallgutachten wird am Tag eine Höhe von 2 m über Gelände (entspricht der maßgeblichen Höhe zur Betrachtung der genutzten Außenbereiche wie Terrassen, Arbeitsbereiche im Freien etc.) und in der Nacht eine Höhe von 6 m über Gelände (entspricht ungefähr dem 1. Obergeschoss) als Referenzhöhe für den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschall gewählt.



Auf das Plangebiet einwirkender Verkehrsschall am Tag (links) und in der Nacht (rechts)  
Quelle: Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum September 2022; Plan 2 und 3

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Der für ein Industriegebiet festgesetzte schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 70 dB(A) am Tag oder in der Nacht wird damit im Plangebiet nicht überschritten.

Der mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht niedriger angesetzte schalltechnische Orientierungswert für ein Gewerbegebiet wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1 dB(A) am Tag und bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten.

Der Schwellenwert einer angenommenen Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

- Gewerbeschall / Vorbelastungen im Plangebiet

Neben den Verkehrsschall wirken auf das Plangebiet auch die gewerblichen Schallquellen des westlich angrenzenden Gewerbegebiets sowie der Autohof Kirchheim und die Logistikzentren von Metro und Aldi südlich des Plangebiets an der A 6 auf das Plangebiet ein.

Bei der Berechnung des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbeschalls wird nicht der aktuelle Umfang der gewerblichen Tätigkeit in Ansatz gebracht, sondern der aus schalltechnischer Sicht und unter Beachtung bestehender schutzwürdiger Nutzungen maximal mögliche Umfang. Die bestehenden gewerblichen Flächen werden dabei als Flächenschallquellen betrachtet und der zu erwartende Gewerbeschall auf das Plangebiet projiziert.

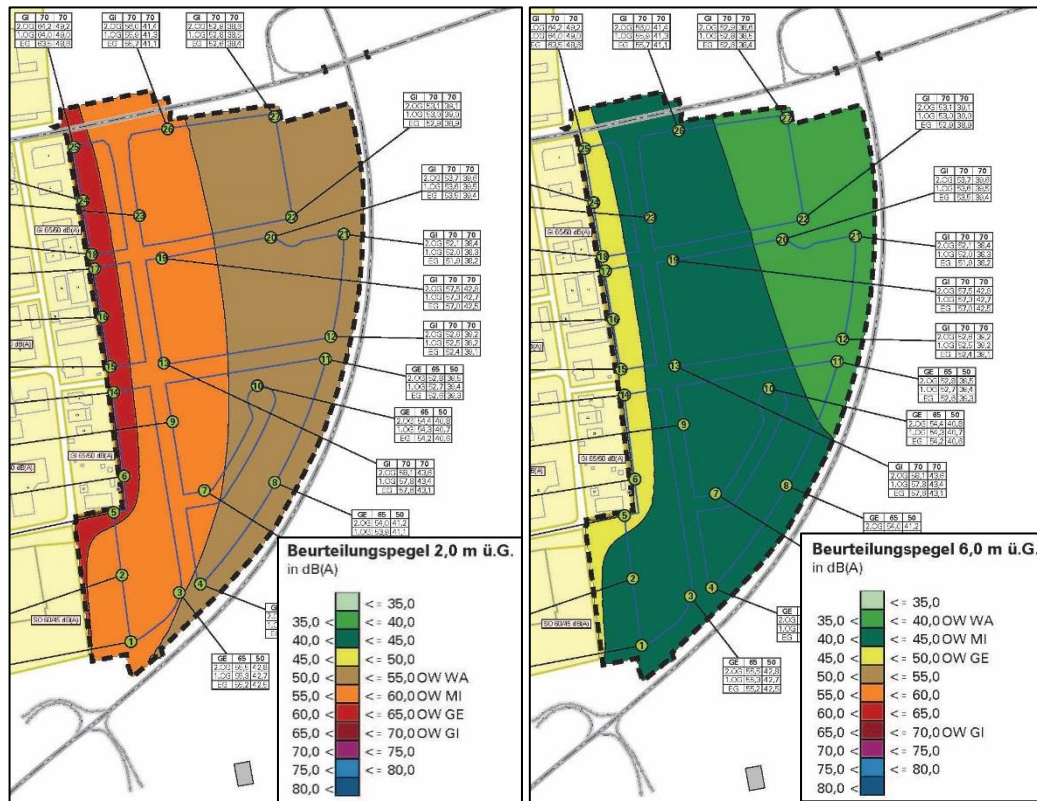
Gemäß den Aussagen des Schallgutachters sind im festgesetzten Industriegebiet Einwirkungen durch Gewerbeschall von bis zu 64,7 dB(A) am Tag und 4,8 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Auf die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Süden des Plangebiets wirkt von außen Gewerbeschall von bis zu 64,3 dB(A) am Tag und 49,8 dB(A) in der Nacht ein.

Die für Gewerbeschall einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von jeweils 70 dB(A) tags oder nachts im Industriegebiet und von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für ein Gewerbegebiet werden im Plangebiet nicht überschritten.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023

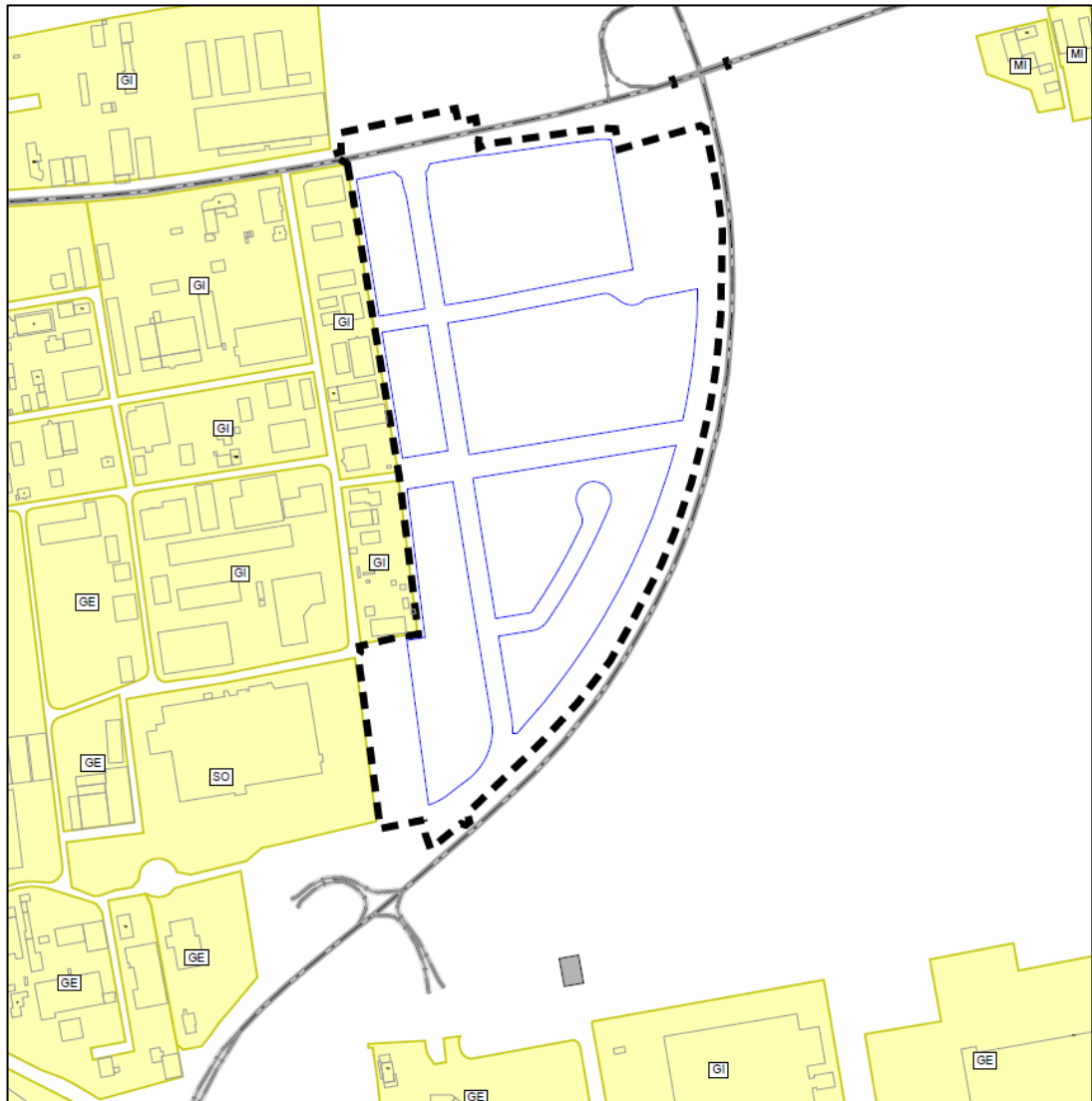


Auf das Plangebiet einwirkender Gewebesochall am Tag (links) und in der Nacht (rechts)  
Quelle: Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum September 2022; Plan 6 und 7

- Gewebesochall / Schutzwürdige Nutzungen im Umfeld

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans rückt eine Gewerbegebiets- und Industriegebietsfläche als zusätzliche Emissionsquelle an die bestehenden immissionsschutzrechtlich schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets heran. Das geplante Industrie- und Gewerbegebiet muss also Rücksicht auf die bestehenden schutzwürdigen Nutzungen in seinem Einwirkungsbereich nehmen. Als schutzwürdige Nutzungen im Wirkungsbereich des Plangebiets sind die bereits vorhandenen Betriebswohnungen im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet sowie der östlich des Plangebiets in der freien Landschaft gelegene Aussiedlerhof Weingut Übel zu bewerten. Die Schutzwürdigkeit für die Betriebswohnungen im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet bestimmt sich nach den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne. Dem Aussiedlerhof ist die Schutzwürdigkeit eines Dorf- oder Mischgebiets zuzurechnen.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung)  
Vorentwurf vom 12.04.2023



Planungsrechtliche Einordnung der umgebenden Nutzungen (GI = Industriegebiet; GE = Gewerbegebiet; MI = Mischgebiet; So = Sondergebiet); Quelle: Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum September 2022; Plan 4

#### 10.4.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bisher liegen im Plangebiet keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler oder andere Kulturgüter vor. Sachgüter sind im Plangebiet lediglich in Form der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen, d.h. der Stellplatzanlage des Globus-Marktes im Südwesten sowie des Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs im Norden des Plangebiets vorhanden.

## **10.5. Alternativenprüfung**

### **10.5.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Hinsichtlich des Zustandes von Natur und Landschaft und den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung zunächst von keinen grundlegenden Veränderungen des bestehenden Zustandes auszugehen. Die vorhandenen Belastungen von Natur und Landschaft durch die landwirtschaftliche Nutzung bleiben erhalten. Die Ackerflächen im Plangebiet bleiben als Kaltluftentstehungsflächen erhalten. Hinsichtlich der verkehrlichen Situation der umliegenden Straßen sowie der Nutzungen durch Bioabfallumladeanlage und Wertstoffhof im Norden des Plangebiets und der damit einhergehenden Immissionsbelastung ist ebenfalls von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Dessen ungeachtet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet, der jedoch aufgrund der bestehenden Schwierigkeiten mit der Niederschlagswasserbewirtschaftung bisher nicht umgesetzt wurde. Sollte sich in der Zukunft gewerbliches Bauland so sehr verknappen, dass auch die vermutlich deutlich aufwendigere Niederschlagswasserbewirtschaftung bei Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans von 2007 rentierlich wird, so wäre eine Verwirklichung der Planung ohne weiteres baurechtliches Verfahren möglich. In diesem Fall ist im Plangebiet eine entsprechende bauliche Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer zusätzlichen Versiegelung in der Größenordnung von 109.980 qm und mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Naturgüter zu erwarten. Gemäß dem zugrundeliegenden Bebauungsplan von 2007 werden die zu erwartenden Eingriffe jedoch durch die innerhalb des Plangebiets sowie in den zugeordneten externen Ausgleichsflächen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

### **10.5.2. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten zur Erschließung des Plangebiets geprüft. Im Hinblick auf die Umweltbelange sind bei anderen Erschließungskonzepten keine grundlegend anderen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die Fläche bereits von übergeordneter Seite durch die Darstellungen im Regionalplan bzw. im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets, der lediglich die bereits bebaute Fläche des ehemaligen Biokompostwerks ausspart.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Grundlegende Standortalternativen wurden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans geprüft. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt verankerte zusammenhängende gewerbliche Baufläche dieser Größenordnung. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt nur noch zwei deutlich kleinere gewerbliche Bauflächen in Planung aus, eine ca. 2,5 ha große Ergänzungsfläche nördlich des bestehenden Gewerbegebiets der Wellpappefabrik im Südwesten des Ortsteils Sausenheim sowie eine Ergänzungsfläche von ca. 5,5 ha nördlich des Plangebiets in Verlängerung der gewerblichen Baufläche nördlich der Obersülzer Straße. Beide Flächen sind jedoch um den Faktor 4 – 10 kleiner als das Plangebiet und daher als Planungsalternative nicht geeignet. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden damit keine weiteren Standortalternativen geprüft.

**10.6. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Maßgebend für die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. In Bezug auf den Eingriffsausgleich ist damit als Bestand im planungsrechtlichen Sinne nicht der aktuelle Zustand von Natur und Landschaft zugrunde zu legen, sondern der bei Verwirklichung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ - Teilbereich 2-“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 zu erwartende Zustand von Natur und Landschaft bzw. für das Gelände der ehemaligen Biokompostanlage die aktuellen, entsprechend genehmigten Nutzungen durch die Bioabfallumladeanlage und den Wertstoffhof.

Trotz des bestehenden Baurechts zeigt sich das Planungsrecht aktuell bis auf das Gelände des ehemaligen Biokompostwerks als unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Wie weiter oben bereits dargelegt, scheiterte die Erschließung und bauliche Nutzung der Fläche bisher an der nicht geklärten bzw. nur mit unverhältnismäßigen Kosten zu verwirklichenden Niederschlagswasserbewirtschaftung. Auch wenn im Sinne des BauGB lediglich die durch die Änderung des Baurechts zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe als ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten sind werden im Rahmen der Prognose bei Durchführung der Planung auch die Eingriffe gegenüber dem aktuellen Zustand von Natur und Landschaft beschrieben. Die Eingriffe des Vorgängerbebauungsplans werden dabei durch die im Vorgängerbebauungsplan bereits getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich sowie die zugeordneten externen Ausgleichsflächen ausgeglichen, die im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans zum überwiegenden Teil inhaltlich unverändert übernommen werden.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem zuvor gültigen Planungsrecht des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd – Änderung III“ - Teilbereich 2-“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 die folgenden wesentlichen Änderungen der zulässigen Flächennutzung, durch die wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind:

**Wegfall des geplanten, aber nicht realisierten Immissionsschutzwalls um die Fläche des ehemaligen Biokompostwerks und Ausdehnung der Industriegebietsfläche**

Im Vorgängerbebauungsplan war entlang der südlichen, östlichen und westlichen Grenze des nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindlichen Biokompostwerks ein intensiv begrünter Immissionsschutzwall von mindestens 4 m Höhe festgesetzt, um die durch das Biokompostwerk zu erwartende Staub- und Sporenbelastung aus der Luft zu kämmen und so die Belastung der umliegenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen zu verringern. Mit der Aufgabe des Biokompostwerks und der Umnutzung der Fläche in eine Bioabfallumladeanlage und den Wertstoffhof von Grünstadt ist dieser ohnehin bisher nicht realisierte Schutzwall funktionslos und muss damit nicht mehr realisiert werden. Die frei werdende Fläche wird stattdessen der Baufläche zugeschlagen bzw. als Verkehrsfläche verwendet. Damit verringert sich dementsprechend die öffentliche Grünfläche im Plangebiet, während gleichzeitig die maximal zulässige Versiegelung entsprechend zunimmt. Der bereits vorhandene Erdwall im Bereich der privaten Baufläche, der sich als Teil der privaten randlichen Eingrünung von Bioabfallumladeanlage und Wertstoffhof am östlichen und westlichen Rand der Betriebsgelände erstreckt bleibt davon unberührt. An dieser bereits vorhandenen privaten Eingrünung sind im Rahmen der Neufassung des Bebauungsplans keine Veränderungen vorgesehen.

**Wegfall der geplanten Streuobstwiese im Nordosten zugunsten eines Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbeckens.**

Die im Nordosten des Vorgängerbebauungsplans festgesetzte öffentliche Grünfläche in Form einer Streuobstwiese diente einerseits dem internen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und sollte als zweite Wirkung die vom angrenzenden Biokompostwerk ausgehende Staub- und Sporenbelastung aus der Luft auskämmen und damit dem Schutz der ca. 450 m östlich des Biokompostwerks gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle dienen. Mit der Umnutzung des Biokompostwerks wird diese Schutzwirkung nicht mehr benötigt. Gleichzeitig wird die Fläche im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Entwässerungskonzepts für die Anlage eine Rückhalte- und Versickerungsbeckens benötigt.

### **Verschiebung von Verkehrsflächen**

Im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans werden die geplanten Verkehrsflächen teilweise angepasst bzw. verschoben.

Die im Osten des Plangebiets vorgesehene und von einem Grünstreifen begleitete Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Wendepunkten der Seitenstraßen entfällt zugunsten einer durchgehenden Baufläche. In der Summe verringert sich durch die Veränderung der Erschließung die Verkehrsfläche sogar, so dass sich hier keine zusätzliche Versiegelung ergibt.

### **Wegfall eines Teils der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen**

Die zeichnerisch im Vorgängerbebauungsplan festgesetzten, jedoch nicht als realistisch zu bewerteten Baumpflanzungen im Bereich der privaten Baugrundstücke sowie die nicht sinnvoll realisierbaren Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entfallen oder werden entsprechend ausgedünnt.

#### **10.6.1. Auswirkungen auf die Fläche**

Wie in Kapitel 10.4.2 bereits dargelegt erstreckt sich das Plangebiet über eine Fläche, für die bereits ein Bebauungsplan zur Erschließung eines Industrie- und Gewerbegebiets besteht.

Faktisch kommt es bei der Umsetzung der Planung zu einer Ausdehnung der Siedlung in den bisher unbebauten Freiraum. Diese bauliche Nutzung der Fläche ist jedoch heute bereits in ähnlicher Weise planungsrechtlich zulässig und wurde bisher lediglich aufgrund handwerklicher Fehler bei der Erarbeitung des rechtskräftigen Vorgängerbebauungsplans nicht umgesetzt.

#### **10.6.2. Auswirkungen auf den Boden**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es gegenüber der aktuellen Flächennutzung zu einer zusätzlichen erstmaligen Versiegelung in der Größenordnung von 116.000 qm. Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Der weit überwiegende Teil dieser Versiegelung ist bereits auf der Basis des Vorgängerbebauungsplans bereits zulässig. Gegenüber dem bestehenden Baurecht wird durch den Einbezug der Flächen für den nicht mehr benötigten Immissionsschutzwall um das ehemalige Biokompostwerk in die Baufläche sowie durch die teilweise Umstrukturierung der Verkehrsflächen nur eine zusätzliche Versiegelung von maximal 60.020 qm zulässig.

#### **10.6.3. Auswirkungen auf das Arten und Biotoppotenzial**

Mit der Umsetzung der Planung wird eine bisher nahezu unbebaute Fläche am Siedlungsrand als Industrie und Gewerbegebiet in die Siedlung

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

einbezogen. Gegenüber dem aktuellen Bestand kommt es dabei zu einer Mehrversiegelung in der Größenordnung von 116.000 qm. Diese Fläche steht damit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht mehr zur Verfügung. Eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 109.980 qm war dabei bereits auf der Basis des Vorgängerbebauungsplans rechtlich zulässig. Durch die Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung in der Größenordnung von 6.020 qm gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zulässig.

Der Erhalt der artenschutzrechtlich bedeutsamen Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets entlang der B 271 sowie innerhalb des Plangebiets in der Randeingrünung der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die randliche Eingrünung der Bioabfallumschlaganlage und des Wertstoffhofs befindet sich durchgehend auf privatem Eigentum. Die Fläche der vorhandenen Eingrünung entspricht dabei dem gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nachzuweisenden Mindestanteil begrünter Fläche innerhalb der privaten Baufläche. Im Bereich der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs sind auf absehbare Zeit keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die mit der vorhandenen Eingrünung in Konflikt stehen. Darüber hinaus sind die Regelungen des Artenschutzes aufgrund der eigenständigen Rechtsgrundlage auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Gehölze erscheint damit im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung entfällt auch die als plangebietsinterne Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Herstellung einer Streuobstwiese vorgesehene Fläche von 9.280 qm im Nordosten des Plangebiets. Die Fläche wird unverändert als öffentliche Grünfläche festgesetzt, sie wird jedoch zum weit überwiegenden Teil für die Anlage eines Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbeckens benötigt. Die Lebensraumeignung der nach den technischen Bedürfnissen der Regenwasserbewirtschaftung ausgestaltete Fläche entspricht dabei mindestens dem der aktuell vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerfläche. Eine Aufwertung des Lebensraumpotenzials und damit die Anrechnung als gebietsinterne Ausgleichsfläche ist damit jedoch nicht mehr möglich.

#### **10.6.4. Auswirkungen auf das Wasser**

Bei dem Plangebiets handelt es sich aktuell um eine zum weit überwiegenden Teil unversiegelten Ackerfläche am Siedlungsrand. Bei vollständiger Verwirklichung der Planung ist mit einer Mehrversiegelung von bis zu 116.000 qm gegenüber dem aktuellen Bestand zu rechnen. Diese Fläche geht damit als Versickerungsfläche zur Grundwasserneubildung sowie als Wasserspeicher dauerhaft verloren. Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser. Dabei ist eine Versiegelung in der Größenordnung von bis zu

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

109.980 qm bereits auf der Basis des Vorgängerbebauungsplans zulässig. Durch die vorliegende Änderung und Neufassung des Bebauungsplans kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von maximal 6.020 qm.

**10.6.5. Auswirkungen auf Luft und Klima**

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Luftaustauschfunktion durch ein Industrie- und Gewerbegebiet ersetzt. Wesentliche Auswirkungen auf Luft und Kleinklima ergeben sich durch die zulässige Versiegelung bisher unversiegelter Ackerflächen und damit dem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen in der Größenordnung von bis zu 116.000 qm. Eine Versiegelung in der Größenordnung von bis zu 109.980 qm ist allerdings bereits auf der Basis des Vorgängerbebauungsplans zulässig. Durch die vorliegende Änderung und Neufassung des Bebauungsplans kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von maximal 6.020 qm.

Wie in Kapitel 19.4.5 dargelegt, ist die Bedeutung der Plangebietsfläche für die Kalt- und Frischluftversorgung der Stadtlage jedoch deutlich begrenzt und beschränkt sich auf die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen im Westen.

**10.6.6. Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild**

Durch die Planung kommt es zur Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Anschluss an die bestehende Siedlung, durch die sich das Landschaftsbild entsprechend verändert. Das Plangebiet grenzt dabei im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Süd und wird im Norden und Westen durch die angrenzenden Verkehrsflächen der Obersülzer Straße und B 271 vorgeprägt. Die vorgesehene Bebauung eines Gewerbe- und Industriegebiets zeigt sich in diesem räumlichen Zusammenhang als organische Weiterentwicklung der Siedlungsfläche bis zur topografischen Grenze der B 271. Der vorhandene Gehölzstreifen am östlichen und südöstlichen Plangebietsrand entlang der B 271 bleibt dabei unverändert erhalten und wird durch eine öffentliche Grünfläche entlang des Plangebietsrandes ergänzt, so dass sich eine dichte Eingrünung zur angrenzenden offenen Landschaft ergibt. Das Landschaftsbild wird damit neu gestaltet und ein begrünter Übergang zwischen Siedlungsrand und offener Landschaft geschaffen.

**10.6.7. Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Wirkfaktor ↑ wirkt auf ↓	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (z.B. Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Bioklima)	bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen	Veränderung der Standortbedingungen, Störung	Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraumes	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (z.B. für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden	Veränderung durch Versiegelung, Verdichtung, Abtragung, Umlagerung, Schadstoffeintrag (Unfallgefahr), Bearbeitung	Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Eintrag von Schadstoffen aus Luft und Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind und Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser	Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung und Regenwassernutzung, Reduzierung Grundwasserschutz	Vegetation verbessert Wasserspeicher- und filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushalts
Klima/Luft	Verkehrsemissionen, Emissionen durch Heizen, Wandlung von kaltilftproduzierender Fläche zu Siedlungsfläche	Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft	Bebauung, Neugestaltung des Gebiets	Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften	Einfluss auf Erholungswert der Landschaft (Gerüche, Schadstoffe, Reizklima)		Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter	Funktionserfüllung der Sachgüter für den Menschen, werden vom Menschen geschaffen	Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Fäulnis	Beschleunigung Verwitterung		

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Im Zentrum der Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern innerhalb des Plangebiets steht der Boden.

Die maximal zulässige Versiegelung von rund 69 % der Fläche des Plangebiets führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust unbebauter Bodenfläche als Standort für Vegetation mit ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere. Der weit überwiegende Teil dieser Versiegelung war jedoch bereits vor Planungsbeginn auf der Basis des rechtskräftigen Vorgängerbebauungsplans bereits zulässig. Durch die vorliegende Änderung und Neufassung des Bebauungsplans steigt die maximal zulässige Versiegelung zuvor ca. 66 % auf nun ca. 69 % der Plangebietsfläche. Die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf die jeweils einzelnen Naturgüter sind oben dargelegt. Zu einer grundlegenden qualitativen Veränderung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern kommt es dabei nicht. Sollte die zulässige Versiegelung nicht vollständig ausgeschöpft werden, so hat dies automatisch auch positive Wirkungen auf die vom Boden abhängigen Naturgüter, etwa die Kaltluftentstehung oder die Lebensraumeignung der Fläche.

#### **10.6.8. Auswirkungen auf Menschen**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet und Industriegebiet festgesetzt. Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Nach Immissionsschutzrecht genehmigungsbedürftige Betriebe sind im Industriegebiet eingeschränkt zulässig und im Gewerbegebiet vollständig ausgeschlossen. Im Plangebiet sind damit die für ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet typischen Emissionen durch gewerbliche Nutzungen und den zugehörigen Verkehr zu erwarten. Aufgrund der großen Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen können die zu erwartenden Emissionen auf der Ebene des Angebotsbebauungsplans nicht seriös abgeschätzt werden. Lediglich die in Kapitel 10.4.8 beschriebenen Auswirkungen durch die bereits bestehenden Nutzungen durch die Bioabfallumladeanlage und den Wertstoffhof können auf der abstrakten Ebene des Bebauungsplans benannt werden.

#### **Geruchsemissionen**

Gemäß den Berechnungen der vorliegenden Geruchsgutachten zum Betrieb der Bioabfallumladeanlage und dem Wertstoffhof sind auf den am stärksten betroffenen angrenzenden Flächen Geruchswahrnehmungen an bis zu 47 % der Jahresstunden zu erwarten. Der gemäß des Anhang 7 der TA Luft für ein Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Wohnnutzung empfohlene Maximalwert von 25 % der Jahresstunden wird damit im direkten Umfeld des Wertstoffhofs auf einer eng begrenzten Fläche deutlich überschritten. Unter anderem zum Schutz vor einer unzumutbaren Geruchsbelastung wird die Wohnnutzung in Form von Betriebswohnungen aber auch in Form von

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boarding-Häusern und Mitarbeiterwohnheimen im Industriegebiet ausgeschlossen.

Der Immissionsgrenzwert der TA Luft von 15 % der Jahresstunden für eine Wohnnutzung im Industrie- und Gewerbegebiet wird im festgesetzten Gewerbegebiet sowie in weiten Teilen des festgesetzten Industriegebiets (außerhalb der Betriebsflächen der emittierenden Betriebe Bioabfallumladestation und Wertstoffhof) eingehalten bzw. deutlich unterschritten, so dass in diesen Bereichen durch die bereits bestehenden Betriebe keine unzumutbaren Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Im Bereich der Bioabfallumschlagsanlage und des Wertstoffhofs wird der empfohlene Immissionswert von 25 % der Jahresstunden teils deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung der jeweils anderen Nutzung als Vorbelastung rein rechnerisch zu Geruchswahrnehmungen an 98 % bzw. 115 % der Jahresstunden. Beide Anlagen besitzen bereits eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung. Der Schutz der Mitarbeiter und Besucher des Betriebsgeländes erfolgt hier durch die innerbetriebliche Anordnung und Ausgestaltung der Arbeitsplätze bzw. die deutlich begrenzte Verweildauer in den entsprechend belasteten Bereichen bei Anlieferung und Abtransport.

In Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet werden durch die Planung keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines Industriegebiets erscheint mit dem angrenzenden Gewerbegebiet grundsätzlich verträglich.

### **Schalleinwirkungen von außen auf das Plangebiet**

Wie in Kapitel 10.4.8 dargelegt wirkt im Bestand ein Verkehrsschall von bis zu 66 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht sowie ein Gewebeschall von bis zu 64,7 dB(A) am Tag und 49,8 dB(A) in der Nacht auf das Plangebiet ein. Mit der Umwandlung der Fläche von einer bisherigen unbebauten Ackerfläche in ein Industrie- und Gewerbegebiet wirkt dieser Schall künftig auf Mitarbeiter, Kunden und Anwohner der zulässigen Betriebswohnungen im Plangebiet ein. Während die für den Gewebeschall einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Industriegebiet und Gewerbegebiet in den jeweiligen Bauflächen sicher eingehalten werden ist dies beim Verkehrsschall nicht der Fall. Der für ein Gewerbegebiet einschlägige schalltechnische Orientierungswert der DIN 18009 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) wird innerhalb der festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1 dB(A) am Tag und bis zu 4 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die Belastung durch Verkehrslärm ist im Plangebiet auf den Flächen entlang des nördlichen und westlichen bzw. südwestlichen Rands des Plangebiets zur B 271 und zur Obersülzer Straße am höchsten und nimmt in Richtung der Plangebietsmitte ab. Die höchste Belastung durch Gewebeschall erstreckt sich über die direkt an das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet



angrenzenden Flächen im Plangebiet. Die jeweiligen Spitzen von Verkehrs- und Gewerbeschall überschneiden sich damit im Plangebiet nicht.

### **Schallemissionen aus dem Plangebiet auf umgebenden Nutzungen**

Wie in Kapitel 10.4.8. beschrieben befinden sich im Umfeld des Plangebiets schutzwürdige Nutzungen in Form von Betriebswohnungen im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet, die aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen bereits einer Vorbelastung unterliegen. Eine weitere schutzwürdige Nutzung befindet sich in Form eines landwirtschaftlichen Aussiedlers östlich des Plangebiets an der Obersülzer Straße.

Um eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiet zu vermeiden, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Schallkontingentierung. Die festgesetzten Schallkontingente sind dabei so gewählt, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im angrenzenden Gewerbegebiet um jeweils 10 dB(A) unterschritten werden. Bei einem Unterschreiten der Immissionsrichtwerte um 10 dB(A) ist gemäß TA Lärm davon auszugehen, dass die Pegelzunahme durch die zusätzlichen Nutzungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastung zur zukünftigen Gesamtbelastung nicht wahrnehmbar ist.

Am landwirtschaftlichen Aussiedler an der Obersülzer Straße werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Gemäß dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist in diesem Fall ebenfalls regelmäßig zu erwarten, dass es zu keiner relevanten Mehrbelastung durch die zusätzliche Schallquelle kommt.

### **10.7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen auf Natur und Landschaft**

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung festgesetzt. Die meisten dieser Festsetzungen sind aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und werden lediglich redaktionell oder inhaltlich soweit angepasst, dass sie den aktuellen planerischen und städtebaulichen Anforderungen entsprechen.

- Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers in ein System aus Gräben und Mulden zur Versickerung und gedrosselten Ableitung in den Vorfluter zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs.
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie von Zufahrten und Wegen auf den privaten Baugrundstücken durch Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster mit einem Anteil offener und Begrünter Bodenfläche von mindestens 10 % zur Verminderung des Eingriffs in die Grundwasserneubildung.
- Festsetzung einer insektenfreundlichen Gestaltung der Außenbeleuchtung zum Schutz fliegender, nachtaktiver Insekten.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

- Festsetzung zur vogelschlaghemmenden Gestaltung von Glasflächen zum Schutz heimischer Vogelarten.
- Festsetzung einer verpflichtenden, mindestens extensiven Dachbegrünung mit heimischen Stauden, Gräsern und Sedum. Eine artenreiche Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Siedlungsklima aus, bietet Lebensraum für Pflanzen, Insekten, kletterfähige Kleintiere und Vögel und entlastet durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser die Entwässerungsanlagen bzw. trägt zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs bei. Durch die positiven Effekte auf das Raumklima sowie eine ggf. angebrachte Solaranlage trägt eine Dachbegrünung indirekt zur Klimaanpassung und Verringerung des Energiebedarfs eines Gebäudes bei.
- Festsetzung zur verpflichtenden Fassadenbegrünung von geschlossenen Fassaden ab 30 qm Fläche. Das Grünvolumen einer Fassadenbegrünung wirkt wie eine Dachbegrünung positiv auf das Siedlungsklima ein und bietet Lebensraum für Insekten und Vögel
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung von mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen. Mindestens 30 % der zu begrünenden Fläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind bei der Gestaltung der Gartenflächen ausdrücklich unzulässig. Durch diese Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke können die Auswirkungen auf die Schutzgüter zumindest vermindert werden. Das entstehende Grünvolumen wirkt in Verbindung mit der verpflichtenden Dachbegrünung der Überhitzung entgegen und bietet zumindest den störungstoleranten Arten der Siedlung einen begrenzten Lebensraum.
- Herstellung einer randlichen Eingrünung zur B 271 zur Eingrünung des Plangebiets zur angrenzenden offenen Landschaft hin.
- Interne Durchgrünung und Gliederung des Plangebiets durch die Anlage eines durchgehenden Grünzugs sowie durch die Anlage einer eiseitigen Baumreihe entlang der Haupteinfahrtsachse.
- Die bereits hergestellten externen Ausgleichsflächen des Vorgängerbebauungsplans in der Größenordnung von 53.398 qm werden dem Bebauungsplan unverändert zugeordnet.

Da trotz dieser Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ein Ausgleichsdefizit in der Größenordnung von ca. 9.280 qm verbleibt, wird dem Bebauungsplan im Rahmen der Änderung und Neufassung eine weitere externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Der externe Ausgleich der zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf dem Flurstück 1494 westlich der Ortslage von Grünstadt zwischen einer Gehölzfläche im Norden und dem Ebertsheimer Weg (Wirtschaftsweg) im Süden. Der nördliche Rand des Flurstücks ist mit einer Fläche von ca. 1.444 qm in die angrenzende Gehölzfläche einbezogen. Der weit

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

überwiegende Teil der Fläche (ca. 10.150 qm) werden als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt. Wie auf dem Flächen weiter östlich und südlich des Ebertsheimer Wegs wird die intensiv bewirtschaftete Ackerfläche im Rahmen der Planverwirklichung in eine dem bestehenden Gehölz vorgelagerte, extensiv gepflegte Streuobstwiese umgewandelt.



Flurstück 1494 am Ebertsheimer Weg

Das Flurstück wird dazu als Geltungsbereich 6 in den Bebauungsplan einbezogen und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzung zur Bepflanzung und Pflege der Streuobstwiese wird inhaltlich aus dem Vorgängerbebauungsplan übernommen und entspricht der Ausgestaltung, die für die nicht mehr verwirklichte Streuobstwiese im Nordosten des Plangebiets vorgesehen war. Damit ist auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Unternutzung hat eine extensive Grünlandnutzung zu erfolgen. Hierzu ist die Fläche höchstens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig. Auf die Festsetzung einer Artenliste für die anzupflanzenden Obstbäume wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Die Auswahl geeigneter, standortgerechter und vorzugsweise alter Obstsorten erfolgt im Rahmen der Herstellung der Ausgleichsfläche durch die Stadt Grünstadt.

**10.8. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände**

Wie in Kapitel 10.4.6 bereits dargelegt, bietet das Plangebiet nach Einschätzung des Artenschutzgutachters keinen nennenswerten Lebensraum für die meisten artenschutzrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten. Lediglich die Gehölzflächen am östlichen Plangebietsrand entlang der B 271 sowie die randliche Eingrünung der GML-Fläche bieten den störungstoleranten heimischen Vogelarten Lebensraum und Brutplatz und sind daher aus Gründen

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

des Artenschutzes zu erhalten. Die Gehölze entlang der B 271 befinden sich auf dem Flurstück der Straße und damit formalrechtlich und praktisch nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass hier keine Eingriffe vorgesehen oder zu erwarten und keine rechtlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich sind.

Die randliche Eingrünung der Bioabfallumschlaganlage und des Wertstoffhofs befindet sich durchgehend auf privatem Eigentum. Die Fläche der vorhandenen Eingrünung entspricht dabei dem gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan nachzuweisenden Mindestanteil begrünter Fläche innerhalb der privaten Baufläche. Im Bereich der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs sind auf absehbare Zeit keine baulichen Maßnahmen vorgesehen, die mit der vorhandenen Eingrünung in Konflikt stehen. Darüber hinaus sind die Regelungen des Artenschutzrechts aufgrund der eigenständigen Rechtsgrundlage auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Eine Festsetzung zur Erhaltung dieser Gehölze erscheint damit im Rahmen des Bebauungsplans ebenfalls nicht erforderlich. Damit besteht im Rahmen des Bebauungsplans keine Notwendigkeit zur Festsetzung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen.

Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen zum Schutz heimischer Tierarten getroffen, um auch Eingriffe unterhalb des Verbotstatbestandes soweit möglich zu vermeiden und zu minimieren:

- Durch die Festsetzung einer insektenfreundlichen Gestaltung der Außenbeleuchtung kann das Störpotenzial für flugfähige Insekten deutlich verringert werden. Neben dem Schutz der Insektenpopulation selbst profitieren auch deren Fressfeinde z.B. unter den heimischen Vogelarten und siedlungsbewohnenden Fledermausarten von der Maßnahme.
- Die Verwendung von vogelschlaghemmendem Glas für Fenster und Fassadenteile senkt das gerade am Siedlungsrand nicht unerhebliche Verletzungs- und Tötungsrisiko für heimische Vogelarten durch Vogelschlag an Gebäuden.
- Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und zur Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke und zur verpflichtenden Dachbegrünung entstehen neue Lebensräume für Insekten sowie die störungstoleranten heimischen Vogelarten und Kleintiere.

## **10.9. Maßnahmen zum Schallschutz**

### **10.9.1. Maßnahmen zum Schutz von Schalleinwirkungen von außen auf das Plangebiet**

Wie in Kapitel 10.6.8 dargelegt wirkt eine Vorbelastung aus Gewerbe- und Verkehrsschall auf das Plangebiet ein. Bei einem getrennten Betrachten der Lärmarten überschreitet lediglich der einwirkende Verkehrsschall im Gewerbegebiet den einschlägigen schalltechnischen Orientierungswert der DIN 18009 um 1 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu ermöglichen, werden im

*Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023*

Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. Gemäß der für die Dimensionierung des passiven Schallschutzes an der Gebäudehülle einschlägigen DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird bei der Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels die Gesamtlärmeinwirkung aus Gewerbe- und Verkehrsschall zugrunde gelegt.

Gemäß den Ergebnissen des Schallgutachtens sind die Bauflächen im Plangebiet dem Lärmpegelbereich V zuzuordnen. Der passive Schallschutz wird im Bebauungsplan entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens festgesetzt.

### **10.9.2. Maßnahmen zum Schutz umgebender Nutzungen**

Durch die Verwirklichung Planung tritt für die schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets eine neue Schallquelle zu der bereits bestehenden Schallbelastung hinzu. Um den entstehenden Konflikt zu lösen und sicherzustellen, dass für bestehende Nutzungen im Umfeld in der Summe keine unzumutbaren Schallbelastungen entstehen, werden im Plangebiet die zulässigen Schallemissionen durch die Festsetzung zur Schallkontingentierung begrenzt. Die zulässigen Schallkontingente werden vom Schallgutachter so bestimmt, dass die Zusatzbelastung an den nächstgelegenen Immissionsorten im angrenzenden Gewerbegebiet die jeweils einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird. Damit ist gewährleistet, dass die Pegelzunahme von der derzeitigen Vorbelastung zur künftigen Gesamtbelastung nicht wahrnehmbar ist.

Am landwirtschaftlichen Aussiedler an der Obersülzer Straße werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Gemäß dem Irrelevanzkriterium der TA Lärm ist in diesem Fall ebenfalls regelmäßig zu erwarten, dass es zu keiner relevanten Mehrbelastung durch die zusätzliche Schallquelle kommt.

### **10.10. Zusätzliche Angaben**

#### **10.10.1. Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung**

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbe- und Industriegebiet. Aufgrund der großen Bandbreite der zulässigen gewerblichen Nutzungen kann die Menge und Art der anfallenden Abfälle derzeit nicht seriös abgeschätzt werden. Grundsätzlich erscheinen die gesetzlichen Regelungen zur Beseitigung und Verwertung von Abfällen jedoch ausreichend, um eine geordnete Entsorgung oder Verwertung anfallender Abfälle zu gewährleisten.

#### **10.10.2. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen eines Gewerbegebiets unter Ausschluss von Anlagen, die durch die Störfallverordnung erfasst werden oder einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen sowie eines Industriegebiets unter Ausschluss von Anlagen, die durch die Störfallverordnung erfasst werden oder einer umfassenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG bedürfen, sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko beim Betrieb eines üblichen und durchschnittlichen Gewerbegebiets oder Industriegebiets hinausgehen. Eine genauere Einschätzung kann aufgrund der großen Bandbreite der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans nicht gegeben werden.

Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt. Sollten wider Erwarten dennoch archäologische Bodenfunde in Erscheinung treten, so sind die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz ausreichend, um einen Verlust des kulturellen Erbes zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **10.10.3. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.**

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Süd, das sich direkt westlich des Plangebiets erstreckt. Kumulationswirkungen ergeben sich damit hauptsächlich in Verbindung mit den westlich und nordwestlich des Plangebiets bereits bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie dem südwestlich angrenzenden Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Durch die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen nehmen die typischen Auswirkungen eines Gewerbe- und Industriegebiets auf die Umwelt wie Versiegelung von Bodenflächen, Emissionen durch gewerbliche Betriebe und Verkehr, Verringerung der Kaltluftentstehungsfläche und Verlust an Ackerfläche quantitativ proportional zur Flächengröße zu. Ein qualitativer Sprung ist in den Auswirkungen der Industrie- und Gewerbeflächen im Südosten von Grünstadt jedoch nicht zu erwarten.

#### **10.10.4. Auswirkungen auf das Klima**

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der dem Energie-Einspargesetz. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

#### **10.10.5. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird die zulässige Art der baulichen Nutzung in Bezug auf Anlagen mit besonderen Stör- oder Gefahrenpotenzial eingeschränkt. Anlagen, die von der Störfallverordnung erfasst werden oder einer umfassenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 BImSchG bedürfen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Betriebe, die lediglich einer einfachen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen sind auf das festgesetzte Industriegebiet begrenzt.

Auch aufgrund dieser Einschränkungen für Nutzungen mit möglicherweise erhöhtem Schadpotenzial weist die Planung aufgrund ihrer Lage oder Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf, die über ein vergleichbares Industrie- oder Gewerbegebiet an anderer Stelle hinausginge. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der baulichen Anlagen durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, der Schutz von Mitarbeitern, Kunden und Besuchern sowie die ausreichende Dimensionierung der Niederschlagswasserableitung für Starkregenereignisse sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

#### **10.10.6. Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Gewerbe- und Industriegebiet. Trotz des Ausschlusses unter anderem von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen sowie der Beschränkung von immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen verbleibt dennoch ein sehr breites Spektrum zulässiger gewerblicher Nutzungen. Sowohl in Bezug auf den Bau der Anlagen als auch auf die spätere gewerbliche Tätigkeit der Betriebe können die eingesetzten Stoffe und verwendeten Techniken auf der Ebene des Bebauungsplans nicht seriös abgeschätzt oder eingegrenzt werden.

#### **10.10.7. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze. Angesichts der Zielsetzung der Planung war der Einsatz weitergehender technischer Verfahren nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden 9 Sondierbohrungen und 4 Sondierungen mit der Schweren Rammsonde jeweils bis in mindestens 4 m Tiefe durchgeführt. Zur bautechnischen sowie geotechnischen Klassifikation der erkundeten Böden wurden im bodenmechanischen Labor die nachfolgend aufgeführten Laborversuche (Indexversuche) durchgeführt:

- Bestimmung des natürlichen Wassergehaltes gemäß DIN 18121
- Bestimmung der Fließ- und Ausrollgrenze gemäß DIN 18122
- Bestimmung der Korngrößenverteilung gemäß DIN 18123

Im Rahmen der Geruchsgutachten zur rechnerischen Ermittlung der zu erwartenden Geruchsbelastungen durch die Bioabfallumschlagsanlage und den Wertstoffhof wurde die Software AUSTRAL2000 eingesetzt. Die Berechnung erfolgte mit dem in Anhang 3 der TA Luft beschriebenen berechnungsverfahren.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurde ein einem 3-dimensionalen schalltechnisches Geländemodell erstellt, das als Grundlage der Berechnungen diente. Die schalltechnischen Berechnungen wurden mit dem Programm SoundPlan Vers. 8.2 der Firma SoundPlan GmbH durchgeführt.

#### **10.10.8. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

#### **10.10.9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen 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.



Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Die Gemeinde erhält gemäß § 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. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

**10.10.10. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden**

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen folgende Quellen herangezogen:

- „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd An der B 271, Teilbereich 2“ Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung“ erstellt durch: BjörnSEN Beratende Ingenieure, Speyer, Februar 2022
- „Stadt Grünstadt Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271, Teilbereich 2“ Fachbeitrag Schall“; erstellt durch: Modus Consult, Karlsruhe zum April 2023
- „Geruchsgutachten für die Bioabfall-Umladung Nord (BAUN) in Grünstadt“, erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, August 2018
- „Geruchsgutachten für einen Wertstoffhof in Grünstadt“ erstellt durch Ingenieurgruppe RUK GmbH, Stuttgart, März 2019
- „Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2 in Grünstadt, Änderung III“ erstellt durch: WPW Geoconsult Südwest, Landstuhl, 30.05.2019

**10.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Stadt Grünstadt beabsichtigt die Erschließung der im Flächennutzungsplan verankerten gewerblichen Baufläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Süd bis zur B 271 im Osten und Südosten und zur Obersülzer Straße im Norden. Der bereits bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd – An der B 271 mit Änderung Gewerbegebiet Süd Änderung 3 Teilbereich 2“ mit Rechtskraft vom 02.03.2007 hat sich aufgrund unerwarteter Probleme bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung als nicht umsetzbar erwiesen, so dass der Bebauungsplan entsprechend den Anforderungen der Entwässerung geändert und neu gefasst werden soll. Dabei sollen die bereits bestehenden baulichen Nutzungen der Bioabfallumladeanlage und des Wertstoffhofs auf dem Gelände des ehemaligen Biokompostwerks südliche der Obersülzer Straße ins Plangebiet einbezogen und planungsrechtlich gesichert werden.

Aktuell zeigt sich die Fläche – mit Ausnahme der Fläche des ehemaligen Biokompostwerks – als unbebaute und intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Stadt Grünstadt, Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, An der B 271, Teilbereich 2" (Neufassung) Vorentwurf vom 12.04.2023

Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung, durch die Veränderung des Landschaftsbildes sowie durch den Verlust als Kaltluftentstehungsfläche zu erwarten. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Wasserkreislauf sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich zur Versickerung gebracht oder zeitverzögernd und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet werden soll. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets zur offenen Landschaft hin, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Minderung der Eingriffe in die Lebensraumeignung des Plangebiets für die Tiere, insbesondere für Insekten und heimische Vogelarten getroffen. Die bereits im Vorgängerbebauungsplan zugeordneten und im Gegensatz zum Eingriff bereits vollständig hergestellten externen Ausgleichsflächen werden dem Bebauungsplan unverändert zugeordnet.

Da die durch die Änderung- und Neufassung des Bebauungsplans zulässig werdenden Eingriffe nicht vollständig innerhalb des Plangebiets und der bereits zugeordneten externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden können, wird dem Bebauungsplan eine weitere externe Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 9.280 qm zugeordnet. Die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können damit durch die externen Flächen und Maßnahmen ausgeglichen werden.

## **11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **11.1. Zielsetzung der Planung**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Vorbereitung der Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiet Süd in Grünstadt durch die Änderung und Neufassung des bereits bestehenden Bebauungsplans für diese Fläche. Soweit möglich und zweckmäßig werden die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtskräftigen Vorgängerbebauungsplan abgeleitet oder übernommen.

### **11.2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

### **11.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

→ nach erfolgter Abwägung zu ergänzen

### **11.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans wurden mehrere Varianten zur Erschließung des Plangebiets geprüft. Im Hinblick auf die Umweltbelange sind bei anderen Erschließungskonzepten keine grundlegend anderen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Grundlegende Vorhabenalternativen im Sinne von Nutzungsalternativen wurden im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft, da die Fläche bereits von übergeordneter Seite durch die Darstellungen im Regionalplan bzw. im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Darüber hinaus besteht für das Plangebiet bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan zur Entwicklung eines Industrie- und Gewerbegebiets, der lediglich die Fläche des ehemaligen Biokompostwerks ausspart.

Grundlegende Standortalternativen wurden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans geprüft. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt verankerte zusammenhängende gewerbliche Baufläche dieser Größenordnung. Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt nur noch zwei deutlich kleinere gewerbliche Bauflächen in Planung aus, eine ca. 2,5 ha große Ergänzungsfläche nördlich des bestehenden Gewerbegebiets der Wellpappefabrik im Südwesten des Ortsteils Sausenheim sowie eine Ergänzungsfläche von ca. 5,5 ha nördlich des Plangebiets in Verlängerung der gewerblichen Baufläche nördlich der Obersülzer Straße. Beide Flächen sind jedoch um den Faktor 4 – 10 kleiner als das Plangebiet und daher als Planungsalternative nicht geeignet. Im Rahmen des Bebauungsplans wurden damit keine weiteren Standortalternativen geprüft.