

Ortsgemeinde Guntersblum



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET GUNTERSBLUM-OST“

V O R E N T W U R F

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT

Projekt 831/ Stand: Juni 2026

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz)**

Vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
Vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28. September 2021 (GVBl. S. 543).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
Vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 403).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07. Dezember 2022 (GVBl. S. 413).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
Vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch § 42 Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2022 (GVBl. S. 118).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
Vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
Vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der aufgeführten unzulässigen Nutzungsarten
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie nicht großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind.

Eine Großflächigkeit liegt auch dann vor, wenn mehrere selbständige Einzelhandelsbetriebe räumlich-funktional zusammenwirken (Agglomeration) und

- ihre Verkaufsflächen in der Summe mehr als 800 m² betragen und
- der Abstand zwischen den Eingängen der Betriebe weniger als 150 m Luftlinie beträgt.

Derartige Agglomerationen gelten als großflächige Einzelhandelsbetriebe und sind im Plangebiet unzulässig.

Ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen **unzulässig** (gem. § 1 Abs. 5,6 und/oder Abs. 9 BauNVO:

- Betriebe/Anlagen, deren Betriebszweck typischerweise mit erheblichen Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen verbunden ist (z. B. intensive thermische Prozesse ohne standortangepasstes Emissionsminderungskonzept), Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und den Abstandsklassen II bis IV gemäß Anhang 1 des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Gewerbebetriebe, die den in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV oder Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad entsprechen,
- Abfallbehandlungsanlagen (Sortier-/Umschlag-/Aufbereitungsanlagen) sowie Schrottplätze; ausgenommen sind betriebsinterne, untergeordnete Sammelstellen,
- Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze,
Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze sind unzulässig. Lagerflächen und Lagerhäuser können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie einem im Plangebiet ansässigen produzierenden, handwerklichen oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich-funktional zugeordnet sind und diesem gegenüber in Grundfläche, Geschossfläche und betrieblicher Bedeutung untergeordnet bleiben,
- Speditionsbetriebe, Logistikzentren, Güterumschlagbetriebe sowie sonstige Betriebe, deren Betriebszweck überwiegend in Lagerung/Kommissionierung/Verteilung von Gütern besteht, innerbetriebliche Logistik als Teil eines Produktions-/Handwerksbetriebs sind zulässig.
- Vergnügungsstätten

- Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellen Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Peep-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen ist bis max. 0,8 zulässig.

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Innerhalb der Gewerbegebiete wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal 8,0 festgesetzt.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Als untere Bezugsebene wird die Straßenendausbauhöhe der angrenzenden Straßen bestimmt. Bezugspunkt der Messung ist der Anschluss der Grundstücke an die Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Die Messung ist an der Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite in der Grundstücksmitte durchzuführen.

Bei mehreren angrenzenden Straßen ist der jeweils höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

Gebäudehöhen GH_{max}

Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} wird auf 12,5 m festgesetzt.

Für die Ermittlung der maximalen Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika.

Technische Aufbauten (z.B. Lüftung, Aufzüge) dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 m, PV-Anlagen bis zu 1,5 m überschreiten. Dabei ist die Ausbildung von Aufenthaltsräumen explizit ausgeschlossen. Die Grundfläche für alle technischen Aufbauten darf maximal 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes betragen. Bei der Ermittlung bleiben PV-Anlagen unberücksichtigt.

Bei der Ausbildung von Retentionsdächern dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen um das Maß ihrer Retentionsschicht überschritten werden. Bei gestaffelten Baukörpern ist die Überschreitungsmöglichkeit einheitlich auf alle Gebäudeteile anzuwenden, wenn Retentionsdächer auf mindestens 30 % der gesamten Dachfläche ausgebildet werden.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise a (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird innerhalb des Bebauungsplanes die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.3.2 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Die Grenzabstände nach LBauO sind zu beachten.

1.3.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig, Die Garagenvorderkante muss einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen den festgesetzten öffentlichen Grünflächen und Baugrenzen (überbaubare Flächen) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies betrifft nicht die Flächen, die an Verkehrsbegleitgrün anschließen.

Eine Zufahrt zu den Garagen und Stellplätzen direkt über die zugeordneten Straßenverkehrsflächen ist nicht zulässig. Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen hat innerhalb der eigenen Hoffläche zu erfolgen (vgl. Festsetzungen Ziffer 1.6).

1.3.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.4.1 Bauschutzbereich B 9

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiches von 20 m sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.4.2 Bauschutzbereich K 53

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiches von 15 m sind keine baulichen Anlagen zulässig.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei ist die innerhalb der Straßenbegrenzungslinie dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen nicht verbindlich.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußweg/Radweg“ dienen der fußläufigen Anbindung und Erschließung beziehungsweise der Erschließung mit dem Fahrrad.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg/Fußweg/Radweg“ dienen der fußläufigen Erschließung beziehungsweise der Erschließung mit dem Fahrrad des Plangebiets sowie dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Notweg“ zur B 9 dient darüber hinaus einer Anbindung im Havariefall bzw. bei Bauarbeiten.

1.6 Grundstückszufahrten

Es ist maximal eine Zufahrt je Grundstück mit einer Länge von max. 10 m zulässig. Die Anzahl der Zufahrten kann auf 2 erhöht werden, wenn das Grundstück auf einer Länge von mehr als 40 m an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. an das Verkehrsbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsfläche grenzt. Das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün entlang der öffentlichen Verkehrsfläche kann für solche, zulässigen Zufahrten unterbrochen werden.

Die direkte Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen zur zugeordneten Straße ist unzulässig. Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen muss über die eigene Hofffläche des Baugrundstücks erfolgen.

1.7 Öffentliche Grünflächen -ÖG 1- (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Öffentliche Grünfläche ÖG

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG dienen der Einbindung des Gewerbegebietes in die umgebende Landschaft sowie partiell der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Dabei sind die Versickerungsbecken naturnah mit möglichst flachen Ufern und in organischen Formen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Die Vegetationsflächen sind, soweit dies mit den Anforderungen an Funktion und Unterhaltung zu vereinbaren ist, nach einer Gras-/Krauteinsaat (gebietseigenes Saatgut) durch Sukzession zu standorttypischen Krautfluren feuchter Standorte zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind auf das technisch notwendige Maß zu beschränken beziehungsweise zur Offenhaltung der Flächen oder Eindämmung invasiver Neophyten lediglich in mehrjährigen Abständen erforderlich.

In den Randbereichen der Grünflächen, die nicht für Mulden vorgesehen sind, sind Bäume II Ordnung bzw. Sträucher truppweise anzupflanzen und zu unterhalten. Dazu sind mindestens 30 % der Böschungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen in unterschiedlichen Dichten zu bepflanzen. Im Mittel sind für die Pflanzmaßnahmen 4 Gehölze pro 10 m² aus den beiliegenden Pflanzenlisten vorzusehen.

Innerhalb der Grünflächen ist die Errichtung von Pflegewegen in Form von Graswegen zulässig.

1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

1.8.1 Dachbegrünung

Alle Dächer von baulichen Anlagen größer 12 qm mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind zu mindestens 70 % mit Ausnahme notwendiger technischer Aufbauten, Attiken, Oberlichtern und zur Begehung vorgesehene Flächen dauerhaft fachgerecht extensiv zu begrünen. Die dauerhafte Begrünung ist auch bei ergänzenden Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sicherzustellen. Die Vegetationsschicht muss die Mächtigkeit von mind. 12 cm aufweisen.

Die Dachbegrünung soll auch gleichzeitig die Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik beziehungsweise Solarthermie ermöglichen. Photovoltaikanlagen (PV)-Anlagen sind daher als Solargründach zu realisieren (aufgeständerte Module, Erhalt der Vegetationsfunktion).

1.8.2 Begrünung von Fassaden, Stütz- und Begrenzungsmauern

Mit Ausnahme von Glasfassaden sind fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 qm mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen entsprechend den beiliegenden Pflanzlisten flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Nordfassaden sind ausgeschlossen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 qm herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung gilt ausschließlich für Wandabschnitte, bei denen im Erdgeschoss eine unmittelbare Herstellung der erforderlichen Pflanzflächen mit Bodenkontakt möglich ist. Wandabschnitte oberhalb von Erdgeschosszonen ohne zugeordnete Pflanzflächen mit Bodenkontakt sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Ausnahmsweise kann im Einzelfall auf die Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn stattdessen in die Fassade integrierte Photovoltaikmodule angebracht werden.

1.8.3 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten in staubdicht geschlossenem Gehäuse zulässig, die nur unterhalb der Horizontalen und nur auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit bernsteinfarbener bis warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) und niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) zu verwenden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf maximal 40 Grad Celsius erreichen.

Hinweis: Die Lichtmenge (Lichtstrom) ist auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Die Beleuchtungsdauer der Außenbeleuchtung ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen und möglichst während der Nachtzeiten (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) abzuschalten bzw. mindestens um 70% zu dimmen. Eine Beleuchtung, die in die freie Landschaft gerichtet ist (z.B. Leuchtkästen, Flachtafeln), und Skybeamer sind gemäß § 21 NatSchG ebenso unzulässig wie die Anstrahlung der Fassaden. Die Innenbeleuchtung der Gebäude ist so zu gestalten, dass sie nicht störend nach außen abstrahlt.

1.9 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.9.1 PV-Pflicht für Dachflächen

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit mehr als 100 m² Nutzfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu mindestens 70% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Ersatzweise können auch auf anderen Außenflächen des Gebäudes oder Gebäuden in unmittelbarer räumlichen Umgebung Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie installiert und der hierdurch in Anspruch genommene Flächenanteil auf die Pflichterfüllung angerechnet werden.

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

1.9.2 PV-Pflicht für Stellplätze

Bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätze für Kraftfahrzeuge pro Grundstück ist über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage auf dem Baugrundstück zu installieren (Solarmindestfläche).

Die Mindestfläche der Anlage muss mindestens 40 v. H. der geeigneten Stellplatzfläche betragen. Abweichungen sind nur zulässig, sofern die Erfüllung dieser Pflicht im Einzelfall technisch unmöglich oder wirtschaftlich unvertretbar ist.“

1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.10.1 Schutz des Bodens

Der Oberboden ist zu Beginn aller Arbeiten nach DIN 18915, Blatt 1 abzuschieben und zu sichern.

1.10.2 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze stellen keine ortstypischen Bepflanzungen dar. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

Sämtliche in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind vorzugsweise als Hochstämme der trockenheitsresistenten Sommer- (Tilia platyphyllos) oder Silberlinde (Tilia tomentosa) oder vergleichbar in der Pflanzqualität U 16-18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Bei der Anpflanzung der Bäume sind geringe Standortverschiebungen zulässig.

1.10.3 Private Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist pro angefangener 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

20 % der Baugrundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei sind neben den Baumpflanzungen auf mindestens 10% der Grundstücksfläche innerhalb der Gewerbegebiete Sträucher (mind. 2x verpflanzt, Mindesthöhe 60-80 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Eine Versiegelung oder Nutzung dieser Flächen, z.B. als Lagerplatz, sowie die Anlage und Kombination mit losen Schüttungen aus mineralischen Feststoffen wie Kies, Schotter und ähnlichen Materialien (Kies- und Schottergärten) auch in Verbindung mit Folien, ist unzulässig.

1.10.4 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke, die auf gesamter Grundstücksbreite zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie liegen. Bei Grundstücken, die an mehreren Seiten von Straßenbegrenzungslinien umgeben sind, ist diejenige Seite maßgeblich, auf der die Zufahrt zum Grundstück angelegt ist. Vorgärten sind mit Ausnahme von Zufahrten und Hauseingängen als Vegetationsfläche anzulegen, das heißt zu bepflanzen oder einzusäen.

Dazu ist pro Gewebegrundstück im Vorgartenbereich ein mittel- bis großkroniger schmal wachsender standortgerechter Laubbaum pro laufende 15 m zu pflanzen/nachzuweisen. Dabei kann der jeweilige Standort variieren. Die ermittelte Anzahl der Bäume ist nachzuweisen und kann im Rahmen der Ermittlung der erforderlichen Anzahl der Bäume zur Festsetzung Ziffer 1.10.3 angerechnet werden.

1.10.5 Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Herstellung von flächigen Glasbauteilen (z.B. Fenster, die über mehr als ein Geschoss gehen, Verglasung von Aufzügen...) ist durch geeignete Maßnahmen der Vogelschutz zu beachten.

Bei baulichen Anlagen sind großflächige Außenverglasungen (z. B. Glasfassaden, Eckverglasungen, Glasbrüstungen oder Lärmschutzwände aus Glas) so zu gestalten, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Dies gilt als erfüllt, wenn die Glasflächen durch geprüfte, hochwirksame Muster (z. B. Siebdruck, Ätzung, Folierung) mit einem Deckungsgrad von mindestens 5 % dauerhaft markiert werden. Die Markierungen müssen dem Stand der Technik entsprechen (z. B. gemäß den Prüfstandards der Wiener Umweltschutzgesellschaft oder vergleichbaren Standards).

Ergänzend ist die Verwendung von Glas mit einem integrierten UV-Reflexionsmuster zulässig, sofern dessen Wirksamkeit durch ein anerkanntes Prüfzeugnis nachgewiesen wird.

Hochtransparente "Durchsichten" (z. B. bei verglasten Verbindungsgängen oder Übereckverglasungen) sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. blickdichte Rollos, Lamellen oder entsprechende Glasmarkierungen) zu unterbinden.

Beschränkungen auf die UV-Methode ohne ausreichenden Funktionsbeleg und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam.

1.10.6 Private Stellplätze

Ebenerdige Stellplatzflächen, die nicht durch PV-Anlagen überdeckt sind, sind durch mindesten 5 qm große Pflanzinseln (Mindestbreite 2,0 m) zu gliedern. Dazu ist je 7 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

1.10.7 Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen, permanente Müllsammelanlagen sowie Lagerräume / -flächen sind vollständig mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Die geschlossene Vegetationsdecke ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.10.8 Verkehrsbegleitgrün

Die als Verkehrsbegleitgrün innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gekennzeichneten Flächen sind wahlweise mit nichtverholzenden Bodendeckerstrukturen oder mit Landschaftsrasen RSM 7.1 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung muss so erfolgen, dass die verkehrlich erforderlichen Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die durch Planeintrag festgesetzten Standorte für Baumpflanzungen können bezüglich ihrer Lage an Leitungen, Zuwegungen und Zufahrten angepasst werden. Zwingend vorgeschrieben ist die Anzahl der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

1.10.9 Externe Ausgleichsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs-, Pflanz-, Begrünungs- und Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen reichen nach den Ergebnissen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist daher durch externe Flächen zu erbringen. Auf den externen Ausgleichsflächen sind geeignete Maßnahmen sowohl zur artenschutzrechtlichen Kompensation als auch zur naturschutzfachlichen Aufwertung umzusetzen. Hierzu zählen insbesondere die Entwicklung extensiv genutzter, artenreicher Grünlandflächen sowie die Anlage und Entwicklung standortgerechter Gehölz- und Heckenstrukturen. Die Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang oder Funktionsverlust gleichwertig zu ersetzen.

Die konkrete Lage, Größe, Ausgestaltung und rechtliche Sicherung der externen Kompensations- und Ausgleichsflächen werden im weiteren Verfahren abschließend festgelegt. Die Flächen sind spätestens vor Satzungsbeschluss verbindlich festzusetzen oder auf sonstige geeignete Weise dauerhaft rechtlich zu sichern.

Diese Festsetzung wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Umweltberichtes und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fortlaufend ergänzt.

1.11 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe, Überflutungsvorsorge (§ 9 Abs.3 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO))

Zum Schutz baulicher Anlagen vor Überflutungen bei Starkregenereignissen muss die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) der Erdgeschossräume mindestens 0,30 m über der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein bzw. Fahrbahnmitte) an der Haupte erschließungsseite liegen.

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es örtlich zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr gemäß DIN 1986 Teil 100 und DIN EN 752 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Dies ist sowohl bei der Freiflächengestaltung als auch der konstruktiven Ausbildung der Gebäude, Erdgeschosse, Kellergeschosse und Sockelbereiche einschließlich aller auf oder unterhalb des Erdgeschossniveaus liegenden Gebäudeöffnungen zu beachten. Um die geplanten Gebäude soweit als möglich gegen Überflutung zu sichern, muss die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die vorhandene oder geplante öffentliche oder private Erschließungsstraße liegen. Das heißt, die Tür- und Fensteröffnungen, sowie Lichtschächte und Garagenzufahrten sollten nicht unterhalb der in der Satzung festgelegten Rückstauenebene angeordnet werden (Objektschutz). Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die Höhe der Oberkante der öffentlichen und privaten angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur Mitte der Straße zugewandten Gebäudeseite. Maßgeblich ist die ausgebaute Straßenhöhe, ansonsten die geplante Straßenhöhe. Die Höhe des Rohfußbodens des Erdgeschosses ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nur dann unterschritten werden, wenn durch entsprechende Objektschutzmaßnahmen oder eine an Starkregen und Überflutung angepasste Bauweise ein ausreichender Überflutungsschutz nachgewiesen wird. Für die Zufahrt/den Zugang zu Tiefgaragen oder tief liegenden Gebäudeteilen sind besondere Maßnahmen zur Sicherung (Rampen, Aufpflasterungen, automatische oder mobile Schutzeinrichtungen) zu treffen.

1.12 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 LWG Abwasservermeidung

Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser darf nur in dafür zugelassene öffentliche Anlagen (Regenwasserkanalisation, Regenwassergräben, zentrale Rückhalteanlagen) eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet, versickert oder zurückgehalten werden kann.

Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind grundsätzlich zu vermeiden.

Stellplätze sind, soweit betriebliche Belange wie das Befahren mit schweren Fahrzeugen sowie die entsprechenden Vorschriften zur Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc. dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Erlaubt sind Pflaster mit mind. 1 cm breiten Rasenfugen und durchlässigem Untergrund, Schotterrasen, Rasengittersteine, Kies und Splitt sowie Drainagepflaster. Untergeordnete Verkehrswege und Zufahrten zu den Stellplätzen sind entsprechend herzustellen. Abweichend davon können diese Flächen auch mit einem Drainasphalt befestigt werden.

1.13 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten planinternen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Pflanz-, Begrünungs- und Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen werden den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Soweit der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf durch die planinternen Maßnahmen nicht vollständig gedeckt werden kann, sind ergänzende externe Ausgleichsflächen und/oder externe Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen. Diese externen Maßnahmen werden den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die abschließende Zuordnung erfolgt nach Konkretisierung der externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen im weiteren Verfahren.

Die externen Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind dauerhaft zu sichern, fachgerecht herzustellen, zu pflegen und in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten. Die Sicherung hat spätestens vor Satzungsbeschluss durch Festsetzung, vertragliche Regelung oder eine sonstige geeignete rechtliche Sicherung zu erfolgen.

Diese Festsetzung wird in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Umweltberichtes und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB) im Laufe des Bebauungsplanverfahrens fortlaufend ergänzt.

1.14 Pflanzenempfehlungslisten

Bei den festgesetzten Pflanzmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste A: Bäume

Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer monspessulanum</i>	Burgen Ahorn
<i>Acer opalus</i>	Schneeballblättriger Ahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Alnus x spaethii</i>	Spaeths Erle
<i>Amelanchier arborea</i>	Baum-Felsenbirne
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Schmalkronige Hainbuche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus badensis</i>	Badische Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus latifolia</i>	Breitblättrige Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiaca</i>	Thüringische Mehlbeere

Bäume I. Ordnung (große Bäume)

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Platanus x hybrida</i>	Ahornblättrige Platane
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia tomentosa</i>	Silberlinde

Liste B: Sträucher

<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Liste C: extensive Dachbegrünung

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>Echium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>Eryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polster-Schleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis spinosa</i>	Dornige Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost / Oregano
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian

2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. M. § 88 LBAUO)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

2.1.1 Dachformen

Innerhalb des Baugebietes sind bei den Hauptgebäuden Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 2° bis 20° sowie Satteldächer und Sheddächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig.

Untergeordnete Dachteile (z.B. Vordächer), Garagen und Nebengebäuden sind mit einer Neigung von 0° bis 20° zulässig.

2.1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen

Auf Dächern bis zu einer Neigung von 10° sind Photovoltaik- und Solaranlagen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m über Oberkante Dach (Attika) zulässig. Der Abstand zur Außenwand muss jeweilig mindestens der Höhe der Anlage (inklusive Konstruktionshöhe) entsprechen.

2.1.3 Fassadengestaltung

Zulässig sind Putzflächen, Betonverkleidungen, Holz- und Glasverkleidungen sowie plattierte Stahl- und Alu-Bleche. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Die Verwendung greller Farben oder Verkleidungen ist unzulässig, ebenso stark reflektierende, fluoreszierende Materialien.

Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Die Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z. B. durch Vor- und Rücksprünge, Öffnungen, Glasbänder, Farbgestaltung etc..

2.1.4 Werbeanlagen

Innerhalb des Gewerbegebiets gelten für Werbeanlagen folgende Bestimmungen:

- Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen, die der Eigenwerbung dienen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an den Wandflächen des zugehörigen Gebäudes angebracht werden.
- Werbeanlagen oberhalb der Traufe eines Gebäudes und Werbeanlagen mit einer störenden Häufung (Eine störende Häufung ist dann anzunehmen, wenn mehr als 5% einer Fassade von Werbeanlagen ausgefüllt sind.) sind nicht zulässig.
- Je Baugrundstück ist zudem ein freistehendes Werbepylon des im Gebiet ansässigen Betriebs zulässig. Das Werbepylon darf eine Höhe von max. 10,00 m, gemessen vom festgelegten unteren Bezugspunkt (Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Werbepylone) nicht überschreiten. Dabei dürfen freistehende Werbeanlagen (Werbepylonen) eine maximale Größe von 15 m² aufweisen.
- Digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer sind grundsätzlich unzulässig.
- Wegweisende Beschilderungen mit einer maximalen Größe von 1,0 x 2,0 m sind auch außerhalb der Baufenster mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Pflanzmaßnahmen (Planzeichen 13.2.1 PlanzV 90) auf den Baugrundstücken sowie den Flächen für Verkehrsgrün zulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Müllabholflächen, Freisitze, Spielflächen oder Terrassen genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Flächige Versiegelungen (z.B. durch Pflasterbeläge), die nicht als erforderliche Abstell- oder Parkflächen oder Zufahrten bzw. Zuwegungen funktional benötigt werden sowie flächig ausgebrachte lose Material- und Steinschüttungen (z.B. Schotter, Kies, Splitt oder Vergleichbares) sind innerhalb der Grundstücksfläche unzulässig.

Hierbei sind im gesamten Plangebiet die befestigten Oberflächen auf privaten und öffentlichen Grundstücken (z.B. Zufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze) – soweit vom Betriebsablauf und -sicherheit möglich – mit wasserdurchlässigen, hellen Oberflächenmaterialien auszubauen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotter oder gleichwertiger Aufbau).
Betonierte und bituminöse Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Gebäude- und Grundstückszufahrten als auch für Lagerflächen zulässig, die für den Schwerlastverkehr zugänglich sind. Ausnahme sind ebenfalls stark befahrene Stellplätze und Parkflächen.

2.3 3.3 Einfriedungen (gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Einfriedungen in Form von Maschendraht- beziehungsweise Drahtgitterzäunen entlang öffentlicher Wege und Straßen sind in anzupflanzende Strauchgruppen zu integrieren beziehungsweise durch Kletterpflanzen zu begrünen. Dabei ist mindestens alle 3,0 m eine Kletterpflanze anzupflanzen und zu unterhalten.

3 HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten (gem. § 88 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Pflanzpflichten und Durchsetzung

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 oder Nr. 25a BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) vollständig auszuführen. Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen zu dokumentieren. Die Gemeinde kann die Erfüllung dieser Pflichten im Wege eines Pflanzgebots gemäß § 178 BauGB unter Fristsetzung anordnen. Verstöße gegen vollstreckbare Pflanzgebote oder gegen die landesrechtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden.

Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Hochwasserschutz - Rhein

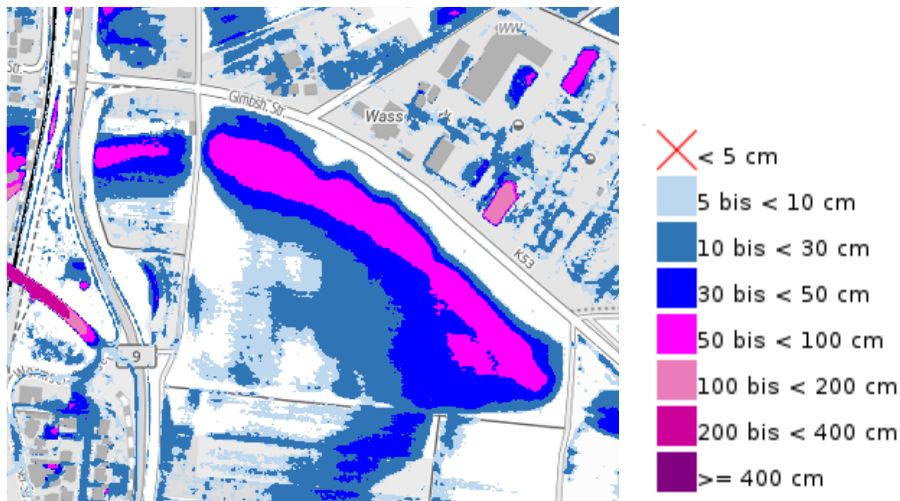
Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung und (wie auch der gesamte Altortbereich von Guntersblum) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 13b Abs. 2 Satz 3. Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich. Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden. Dies kann zu einer vollständigen Überflutung des Planungsbereiches führen.

Im Regionalen Raumordnungsplan ist das Gebiet bereits als Baufläche vermerkt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Hochwasserfall kein Schadensersatzanspruch, sowie Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht.

Auf hochwasserangepasstes Bauen ist daher zu achten.

Starkregenrisiko

Die nachfolgende Abbildung zeigt die modellierten Wassertiefen für das Szenario eines extremen Starkregenereignisses (SRI 10,1 Std.) im Untersuchungsgebiet. Im nördlichen Abschnitt treten dabei Wassertiefen von bis zu 1 m auf. Durch die geplante Anbindung der Straße wird dieser Tiefpunkt voraussichtlich angehoben, wodurch eine Reduzierung der maximalen Wassertiefen zu erwarten ist.



Die Überflutungsdarstellungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Siehe hierzu Ziffer 1.11 der textlichen Festsetzungen.

Grundwasser

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass es im Plangebiet zeitweise zu hohen Grundwasserständen kommen kann. Deshalb wird empfohlen, auf Kellergeschosse zu verzichten bzw. den Keller als sog. „Weiße Wanne“ herzustellen.

Eine Einleitung von Dränagewasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Oberflächenwasser

Durch den Bau einer Regenwassernutzungsanlage auf den Privatgrundstücken kann von den zukünftigen Bauherren ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenabflusses geleistet werden. Es wird empfohlen, im Rahmen der Erdarbeiten auf den Privatgrundstücken Zisternen herzustellen.

Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sollten folgende Hinweise der Regionalstelle Wasserwirtschaft bei der SGD Süd, Mainz berücksichtigt werden:

- Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden.
- Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen.
- Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten.
- Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden.

Gemäß TrinkwV ist eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen gegenüber dem Gesundheitsamt gegeben.

Baugrund

Die Prüfung der individuellen Untergrundverhältnisse liegt im Zuständigkeitsbereich des jeweiligen Bauherren/Architekten.

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u. a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Aushubentsorgung (Verwertung, Beseitigung):

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz und dazu ergangene Verordnungen und sonstige Vorschriften) zu beachten.

Der Aushub ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erkenntnisse über die Ablagerungsgegebenheiten so vorzunehmen, dass eine Trennung von verwertbaren und nicht verwertbaren Materialien nach Stoffart und Belastung erfolgen kann. Unterschiedliche Materialien sind getrennt zu halten und Störstoffe auszusortieren.

Bereitstellung von Aushubmassen:

Die Bereitstellung von Aushubmassen bis zu ihrer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) hat so zu erfolgen, dass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen für die Umwelt durch z.B. Verwehungen und Ausspülungen ausgeschlossen sind.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 100 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen wie Fassaden- oder Dachbegrünung mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ und die DIN 18115, Blatt 2 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, wird ausdrücklich hingewiesen.

Rodungen

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind Gehölzrodungen – außer im Fall von Gefahrensituationen sowie im Zuge forstlicher Bewirtschaftung von Wäldern nach guter fachlicher Praxis zeitlich begrenzt, um Vogelbruten vor Störungen und vermeidbaren Verlusten zu schützen. Das Fäll- und Rodungsverbot gilt vom 1. März bis zum 30. September.

Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z. B. Vögel) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Piepslaute etc.). Bei entsprechenden Funden sind die Arbeiten sofort zu stoppen. Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere

streng geschützten Tierarten (z. B. Feldhamster) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsmaßnahmen fachgerecht vornehmen zu können.

Radon

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, die Ergebnisse der Radonmessungen dem Landesamt für Geologie und Bergbau mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

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

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden.

Wassergefährdende Stoffe

Die Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke etc.) ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 20 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) sind zu erfüllen.

Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

Die Einrichtung einer Eigenverbrauchstankstelle ab einer Lagerkapazität von 1.000 l außerhalb von Schutzgebieten ist der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vorher anzuzeigen.

Ab einer Lagerkapazität von 10.000 l sind Eigenverbrauchstankstellen baugenehmigungspflichtig.

Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuführen.

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

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

Altlasten

Für den Planungsbereich selbst sind keine Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Lediglich im Südosten grenzt an den Ausbau der Gimbsheimer Straße die Altablagerung 33907024-0202/000-00 "An der L437" an. Diese Ablagerung von Boden und Bauschutt ist wegen ihrer Lage im Wasserschutzgebiet als altlastverdächtig eingestuft worden. Sofern im Zuge der Maßnahmen Eingriffe in den Bereich der Altablagerung erforderlich sind, ist dies der oberen Bodenschutzbehörde SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Mainz vor der Durchführung von Maßnahmen mitzuteilen.

Sollten bei Ihnen abweichende Informationen oder Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), Altstandorte oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitte ich um Mitteilung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

Grenzabstände von Pflanzen

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

Straßenrechtliche Hinweise

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt sind die Bauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz parallel der B 9 und K 53 zu beachten. Demnach ist mit Hochbauten jeglicher Art ein Abstand von mindestens 20 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 9 und mindestens 15 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand zur Kreisstraße einzuhalten.

Die Bauverbotszone gilt für Hochbauten jeglicher Art, z.B. auch für Garagen und Nebenanlagen.

Zu den Hochbauten zählen gemäß § 24 Landesstraßengesetz auch Werbeanlagen. Ferner bedarf es zur Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, z.B. auch Stellplätze (einschließlich Werbeanlagen) in einem Bereich bis zu 40 m parallel der Bundesstraße der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Worms.

BEGRÜNDUNG

WSW & PARTNER GMBH

Planungsbüro für Umwelt | Städtebau | Architektur

Hertelsbrunnenring 20 | 67657 Kaiserslautern | T 06 31. 34 23-0 | F 06 31. 34 23-200

kontakt@wsw-partner.de | www.wsw-partner.de

INHALT

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2	Beschreibung des Planungsgebietes	4
1.2.1	Geltungsbereich und Umgebungsnutzung	4
1.2.2	Bestandsbeschreibung	5
	8	
1.3	Planerische Ausgangssituation	10
1.3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	10
1.3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.3.3	Landschaftsplan	11
1.3.4	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotopstrukturen	12
2	Planinhalt	13
2.1	Entwicklung der Planüberlegungen.....	13
2.2	Intention des Planes & Städtebauliches Konzept.....	14
3	Planungsrechtliche Festsetzungen	16
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	16
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.1.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	17
3.1.5	Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten	17
3.1.6	Öffentliche Grünflächen.....	18
3.1.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft <i>Dachbegrünung</i>	18
3.1.8	Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien	19
3.1.9	Pflanzgebote und Gestaltung privater Freiflächen	20
3.1.10	Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge	22
3.1.11	Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung.....	22
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
3.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	23
3.2.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	25
4	Auswirkungen der Planungen	26
4.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	26
4.2	Auswirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsplätze, Standortentwicklung.....	26
4.3	Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur	26
4.4	Auswirkungen auf Umwelt.....	27
5	Verfahren / Abwägung	29

5.1 Verfahren.....	29
--------------------	----

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1Std.), Plangebiet rot hinterlegt.....	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2022)	10
Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz (2021).....	11

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Ortsgemeinde Guntersblum beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum – Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen im östlichen Bereich der Ortslage zu schaffen.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass innerhalb der Ortsgemeinde eine anhaltende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet sind weitgehend ausgelastet beziehungsweise stehen für eine gewerbliche Entwicklung nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Gleichzeitig besteht sowohl seitens ortsansässiger Betriebe als auch potenzieller Neuansiedlungen ein Bedarf an zusätzlichen, verkehrlich gut angebundenen Gewerbeflächen.

Ziel der Planung ist es daher, durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO geeignete Flächen für gewerbliche Nutzungen bereitzustellen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Ortsgemeinde zu stärken sowie Arbeitsplätze zu sichern beziehungsweise neu zu schaffen.

Der gewählte Standort eignet sich aufgrund seiner Lage und verkehrlichen Anbindung besonders für eine gewerbliche Nutzung. Durch die Nähe zur Bundesstraße B 9 sowie die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist eine gute Erreichbarkeit für den Wirtschaftsverkehr gewährleistet. Gleichzeitig kann der gewerbliche Verkehr weitgehend außerhalb sensibler Wohnbereiche abgewickelt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde zudem das Ziel, die gewerbliche Entwicklung geordnet zu steuern und mögliche Nutzungskonflikte mit angrenzenden Nutzungen frühzeitig zu vermeiden. Hierzu werden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung der Freiflächen sowie zu Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes getroffen.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Sicherung der gewerblichen Funktion des Gebietes. Einzelhandelsnutzungen werden daher auf nicht großflächige Betriebe beschränkt, um eine unerwünschte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen der Ortsgemeinde sowie der umliegenden Gemeinden zu vermeiden und den Vorgaben der Raumordnung zu entsprechen.

Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur nachhaltigen Gebietsentwicklung festgesetzt. Hierzu zählen unter anderem Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zur Begrünung von Freiflächen sowie zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung. Damit trägt die Planung sowohl den Anforderungen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung der Ortsgemeinde Guntersblum zu schaffen.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

1.2.1 Geltungsbereich und Umgebungsnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum – Ost“ befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde Guntersblum. Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 9 sowie zur Kreisstraße K 53 und weist dadurch eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz auf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 9,25 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das ansässige Wasserwerk,
- im Osten durch offene landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Süden ebenfalls durch landwirtschaftlich geprägte Freiflächen,
- im Westen durch Verkehrsflächen sowie angrenzende gewerbliche beziehungsweise infrastrukturelle Nutzungen im Bereich der Bundesstraße B 9.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weist nur eine geringe bauliche Vorprägung auf. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Landschaft bietet sich die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung an, ohne unmittelbar an schutzbedürftige Wohnnutzungen anzuschließen.

Im näheren Umfeld liegen neben landwirtschaftlichen Nutzungen auch technische bzw. industrielle Einrichtungen. Unmittelbar nördlich schließt das Wasserwerk an; östlich befindet sich in ca. 160 m Entfernung eine Freiflächen-Photovoltaikanlage. Entlang der Gimbsheimer Straße (K 53) ist ein Wohngebiet vorhanden.

Durch die Lage außerhalb der zusammenhängenden Wohnbebauung können potenzielle Nutzungskonflikte zwischen gewerblichen Nutzungen und schutzbedürftigen Wohnfunktionen weitgehend vermieden werden. Gleichzeitig gewährleistet die Nähe zur Bundesstraße eine leistungsfähige Anbindung des Gebietes an das regionale Verkehrsnetz.



Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets¹

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

1.2.2 Bestandsbeschreibung

Bebauung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen keine nennenswerte bauliche Entwicklung auf.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich lediglich einzelne technische Infrastruktureinrichtungen sowie unterirdische Leitungen der Ver- und Entsorgung. Eine geschlossene Bebauung oder gewerblich geprägte bauliche Strukturen sind im Plangebiet selbst derzeit nicht vorhanden.

Nutzungsstruktur

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Flächen werden überwiegend als Ackerflächen bewirtschaftet. Der Westteil ist kleinteilig parzelliert und weist eine Nutzungsmischung aus Kleingartenanlage mit Wochenendhäusern, Brachflächen, Feldscheune, Rebflächen, Niederstamm-Obstreihen/Obstplantagen, Grünland sowie Feldgehölzflächen auf.

Weitere Nutzungen innerhalb des Plangebietes beschränken sich auf Verkehrsflächen, Wirtschaftswege sowie Flächen für technische Infrastruktur und Versorgungsleitungen.

¹ Kartengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessung- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2026

Die umgebenden Flächen sind ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich geprägt und werden durch Verkehrsflächen des überörtlichen Straßennetzes sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen und infrastrukturelle Einrichtungen ergänzt. Aus dem Umfeld ergeben sich als Rahmenbedingungen insbesondere Vorbelastungen durch Verkehr (B 9, K 53, Bahntrasse) sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung (Staub, Spritzmitteleintrag). Diese Einwirkungen sind im ländlichen Raum grundsätzlich ortsüblich und saisonal begrenzt.

Topografie, Geologie, Baugrund, Altlasten

Das Gelände ist topographisch nahezu eben und weist ein schwach abfallendes Gefälle von Nordwesten (ca. 88 m ü. NN) nach Südosten (ca. 86 m ü. NN) auf. Geologisch liegt der Standort im Oberrheingraben und ist der Niederterrasse der Oberrheinebene zuzuordnen; kartiert sind Hochflutsedimente der Altauen über Niederterrassen (sandige Lehme bis lehmige Sande).

Bodenkundlich dominieren Lehme; lokal treten sandige Lehme sowie tonige Anteile auf. Als Bodenhauptgruppen werden carbonathaltige schluffig-lehmige Auensedimente (ergänzend tonige Auensedimente im Norden) sowie Flugsande im südlichen Teilbereich genannt. Das Ertragspotential ist hoch bis sehr hoch; die Ackerzahlen liegen zwischen ≥ 60 und ≤ 80 . Feldkapazität (327–390 mm) sowie Nitratrückhaltevermögen (mittel bis hoch) stützen eine insgesamt mittlere Einstufung der Bodenfunktionserfüllung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten nach § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG kartiert oder bekannt. Im räumlichen Umfeld sind zwei als Ablagerungsstellen altlastverdächtige Flächen verzeichnet. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf bisher unbekannte Bodenverunreinigungen auftreten, sind die zuständigen Fachbehörden zu informieren und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gimbsheimer Straße (K 53) mit Anbindung an die Bundesstraße 9. Für die innere Erschließung des Plangebiets ist eine ringförmig geführte Erschließungsstraße vorgesehen. Diese bindet das Gebiet an zwei Knotenpunkten an die Gimbsheimer Straße (K 53) an und gewährleistet damit eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie mittelbar an die Bundesstraße B 9.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurde für das Plangebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 4.000 Kfz pro 24 Stunden prognostiziert. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Straßennetzes ist vorgesehen, den Knotenpunkt B 9 / Gimbsheimer Straße als lichtsignalgeordneten Knotenpunkt auszubauen. Der Ausbau umfasst Linksabbiegestreifen in beiden Fahrtrichtungen sowie eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h im Knotenpunktbereich. Hierdurch kann eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der zusätzlichen Verkehrsströme gewährleistet werden.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr ist über den Bahnhof Guntersblum gegeben. Über das Bahnnetz bestehen Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie zu den nächstgelegenen Bahnstationen entlang der Bahnstrecke Mainz–Mannheim.

Die Erschließung für den Rad- und Fußverkehr erfolgt über das bestehende Netz landwirtschaftlicher Wege sowie über die straßenbegleitenden Wege entlang der Gimbsheimer Straße.

Im Zuge der Erschließung des Gewerbegebiets wird eine sichere Führung des Rad- und Fußverkehrs innerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Hierzu gehören insbesondere geeignete Querungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an bestehende Wegebeziehungen im Umfeld.

Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird hinsichtlich seiner technischen Infrastruktur im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Schmutzwasserleitungen aus dem Gebiet abgeführt und an die bestehenden Mischwasserkanäle in der Gimbsheimer Straße (DN 400) sowie in der Wormser Straße angeschlossen. Aufgrund der geringen Geländeneigung und der flach verlaufenden vorhandenen Kanäle kann es in Teilbereichen erforderlich sein, das Gelände innerhalb der neuen Straßentrassen anzuheben, um hydraulisch notwendige Gefälle sicherzustellen.

Das Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und vollständig innerhalb des Plangebiets versickert. Die geologischen Untersuchungen zeigen, dass unterhalb einer dünnen Oberbodenschicht vorwiegend sandige und kiesige Böden mit guten Durchlässigkeiten anstehen, die eine nachhaltige und ordnungsgemäße Versickerung ermöglichen. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde mit 82,98 m ü. NN ermittelt; der bei Versickerungsanlagen erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen Versickerungssohle und Grundwasseroberfläche kann eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt über zentrale, öffentliche Versickerungsmulden, die überwiegend am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets angeordnet sind. Das Regenwasser der Straßen und Gewerbeflächen wird über Regenwasserkanäle in diese Mulden geleitet; einzelne Grundstücke können zusätzlich unmittelbar über Anschlussleitungen an rückwärtige Mulden angebunden werden. Die Bemessung der Versickerungsanlagen wurde in Abstimmung mit der SGD Süd so festgelegt, dass ein 20-jährliches Regenereignis schadlos bewältigt werden kann.

Die Wasserversorgung wird über das bestehende kommunale Versorgungsnetz sichergestellt. Im Bereich des Bebauungsplangebietes verlaufen bereits mehrere Versorgungsleitungen, die im Rahmen der Erschließungsplanung sinnvoll angebunden und ergänzt werden können. Die Leistungen der vorhandenen Infrastruktur werden hierbei berücksichtigt und bei Bedarf angepasst.

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Telekommunikation erfolgt durch die jeweiligen Versorgungsträger über Leitungen, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden. Die Einbindung in das bestehende Netz erfordert lediglich übliche Ergänzungsmaßnahmen im Zuge der Erschließung. Die Abfallentsorgung wird durch den zuständigen kommunalen Entsorgungsträger gewährleistet; die Abfuhr kann über die neu anzulegenden öffentlichen Straßen problemlos erfolgen.

Klima und Klimaanpassung

Das Klima im Bereich der Ortsgemeinde Guntersblum ist durch die Lage im Oberrheingraben geprägt und weist im Vergleich zu vielen anderen Regionen Deutschlands relativ warme und trockene klimatische Bedingungen auf. Die offenen landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Plangebiets tragen zur Durchlüftung des Landschaftsraumes sowie zur nächtlichen Kaltluftbildung bei.

Durch die geplante gewerbliche Bebauung können lokale Veränderungen des Mikroklimas entstehen, insbesondere durch zusätzliche Versiegelung, Gebäudevolumen sowie Wärmeabstrahlung befestigter Flächen. Diese Effekte werden jedoch aufgrund der offenen Umgebung und der Lage am Rand der bestehenden Siedlungsstruktur als begrenzt eingeschätzt.

Im Rahmen der Planung werden verschiedene Maßnahmen berücksichtigt, um klimatische Auswirkungen zu minimieren und eine klimaangepasste Entwicklung zu fördern. Hierzu gehören insbesondere die Begrünung von Grundstücksflächen und Randbereichen, die Erhaltung beziehungsweise Neuanlage von Grünstrukturen sowie Möglichkeiten zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, die klimatische Funktion des Landschaftsraums zu erhalten, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und gleichzeitig einen Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel zu leisten.

Starkregenereignisse

Im Zuge des Klimawandels kommt es vermehrt zu Extremereignissen, wie Stürmen, Hitzewellen oder Starkregen. Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, kann dabei überall auftreten, da diese Ereignisse nicht an die Geländegestalt gebunden sind. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat hierzu Landschaftsanalysen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Analysen sind in der nachstehenden Karte „Sturzflutgefahrenkarte“ dargestellt.

Die vorliegende Sturzflutgefährdungskarte zeigt die modellierten Wassertiefen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1-stündige Niederschlagsdauer). Das Plangebiet ist in der Abbildung rot markiert. Die dargestellten Ergebnisse verdeutlichen, dass die Hauptgefährdungsbereiche entlang der Gimbsheimer Straße liegen. Die Fließgeschwindigkeit erreicht in diesen Bereichen bei dem beschriebenen Starkregenereignis maximal 0,2 m/s und liegt somit im sehr geringen Bereich.

Das Plangebiet befindet sich somit außerhalb der ausgeprägten Gefährdungszonen. Dadurch ist das Risiko stehender Überflutungen gering. Zur Vorsorge wurde die Bemessung der Versickerungsanlagen auf ein 20-jährliches Regenereignis ausgelegt.

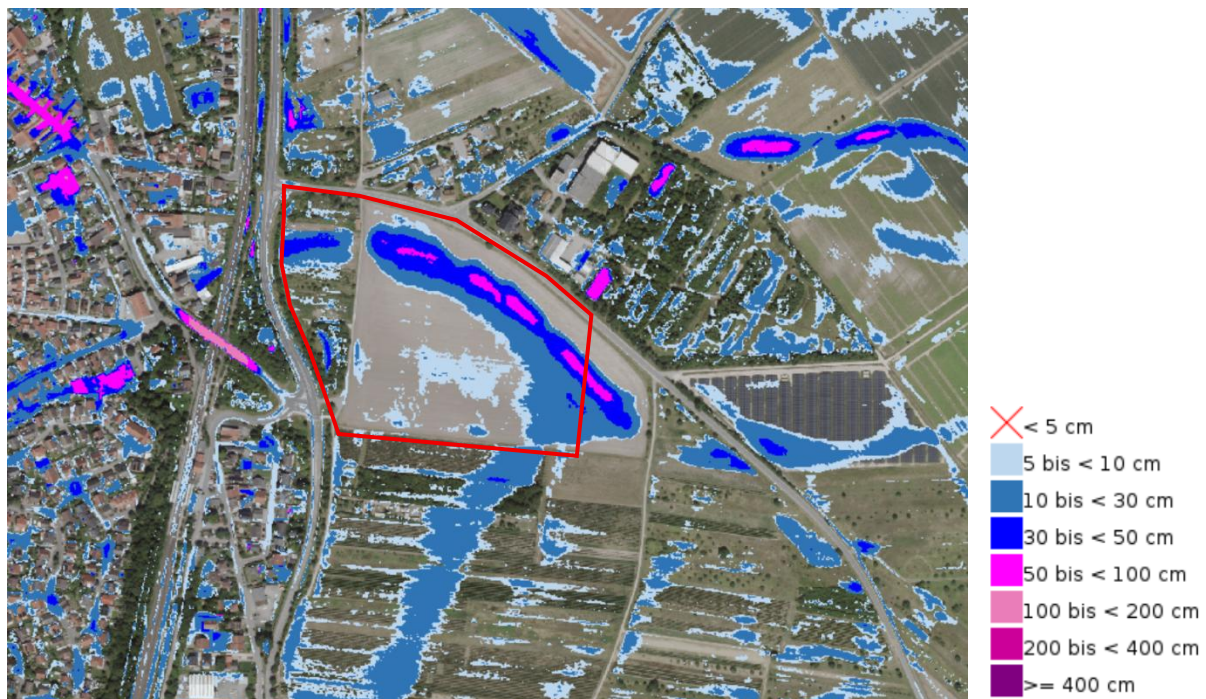


Abbildung 2: Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (SRI 7, 1Std.), Plangebiet rot hinterlegt²

Lärm

² Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Wasserportal: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 06.03.2026

Aufgrund der Lage des Plangebiets in der Nähe der Bundesstraße 9 sowie der Kreisstraße 53 ist das Gebiet grundsätzlich durch Verkehrslärmeinwirkungen vorbelastet.

Die Bundesstraße B 9 stellt eine bedeutende überörtliche Verkehrsverbindung dar und weist entsprechend hohe Verkehrsbelastungen auf. Insbesondere in den zur Bundesstraße orientierten Bereichen des Plangebiets können erhöhte Geräuschemissionen auftreten.

Darüber hinaus ist im Zuge der geplanten gewerblichen Entwicklung mit zusätzlichen verkehrsbedingten Geräuschemissionen zu rechnen, die durch den Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebiets entstehen. Für das Plangebiet wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 4.000 Kfz pro 24 Stunden prognostiziert.

Da im Plangebiet überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird, sind grundsätzlich höhere Immissionsrichtwerte zulässig als in Wohngebieten. Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohnbebauung befinden sich überwiegend in größerer Entfernung zum Plangebiet, sodass erhebliche Nutzungskonflikte nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten sind.

Im weiteren Planverfahren beziehungsweise im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erfolgen, um die konkreten Geräuschemissionen zu bewerten und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz festzulegen. Hierzu können beispielsweise bauliche Maßnahmen an Gebäuden, betriebliche Einschränkungen oder organisatorische Maßnahmen zählen.

Natur, Landschaft, Grün, Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Natura-2000-Gebiete oder nationale Naturschutzgebiete liegen nicht innerhalb bzw. im direkten Umfeld; das nächstgelegene FFH-Gebiet „Rheinniederung zwischen Gimbsheim und Oppenheim“ (FFH-6116-305) sowie das Vogelschutzgebiet „Schilfgebiete zwischen Gimbsheim und Oppenheim inklusive Fischsee“ (VSG-6116-402) befinden sich in ca. 450 m Entfernung; das Naturschutzgebiet „Fischsee“ liegt ca. 1,1 km entfernt.

Aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung ist das ökologische Ausgangsniveau niedrig; die Fläche ist arten- und strukturarm. Rückzugsräume bestehen im Wesentlichen in Randbereichen durch Feldgehölze und vereinzelte Bäume sowie in den kleinteiligen Nutzungsstrukturen des westlichen Teilbereichs. Insgesamt wird die Bedeutung für die biologische Vielfalt als gering eingestuft.

Denkmalschutz / Archäologie / Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter. In der näheren Umgebung ist das angrenzende Wasserwerk als Kulturdenkmal („Pumpwerk östlich des Ortes an der Landstraße nach Gimbsheim/K 53“) verzeichnet; dessen Denkmalschutz wird durch die Planung nicht berührt. Für den Fall bislang unbekannter Funde ist eine unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorgesehen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, somit der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen gebietsscharfen Aussagen dienen als Vorgaben bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Guntersblum Ost“ liegt im Bereich des regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (2022). Der Bereich wird im Raumordnungsplan als Sonstige Freifläche und Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund dargestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen Ziele der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

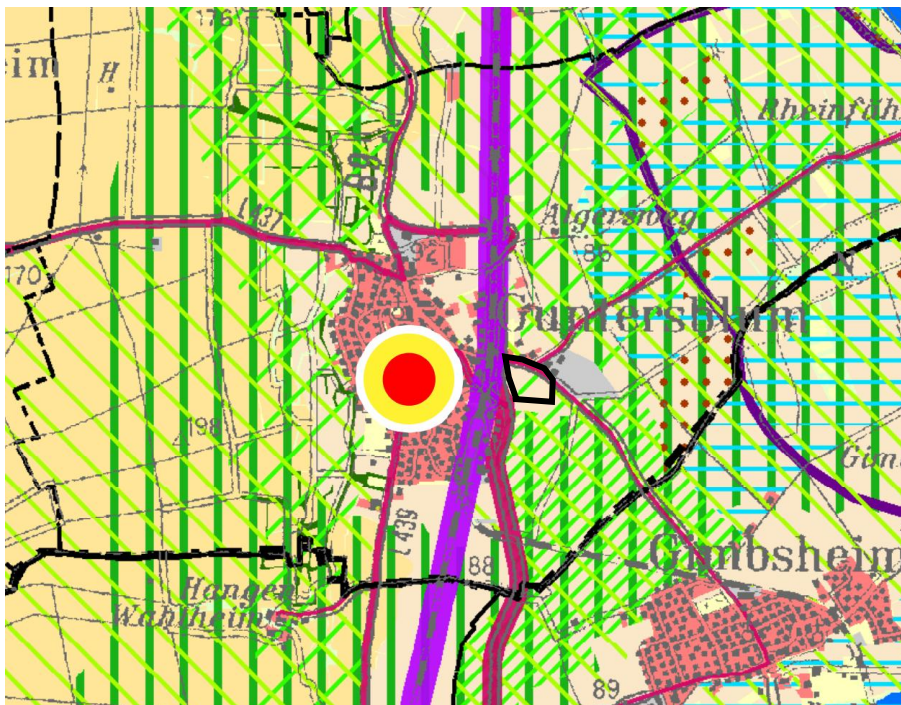


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2022)³

1.3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Ortsgemeinde Guntersblum ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ergänzend sind im näheren Umfeld Flächen für Versorgungsanlagen und Grünflächen dargestellt. Weitere Festlegungen werden für die Fläche nicht getroffen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

³ Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe: https://www.pg-rheinhessen-nahe.de/wp-content/uploads/2023/05/ROP_Gesamtkarte_2022_04_11_gez-1.pdf, Stand: 09.03.2026



Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz (2021)⁴

1.3.3 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Rhein-Selz liegt ein Landschaftsplan vor, der im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erarbeitet wurde. Der Landschaftsplan stellt einen Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und beschreibt sowie bewertet den Zustand von Natur und Landschaft im Gebiet der Verbandsgemeinde.

Der Landschaftsplan analysiert insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild und formuliert Ziele für deren Schutz, Pflege und Entwicklung. Darüber hinaus werden Biotopverbundstrukturen, naturschutzfachlich bedeutsame Flächen sowie potenzielle Ausgleichs- und Kompensationsflächen dargestellt.

Die Ortsgemeinde Guntersblum ist geprägt durch die landwirtschaftlich und Weinbaulich genutzten Landschaftsräume der rheinhessischen Rheinterrasse sowie durch die Nähe zur Rheinniederung. Der Landschaftsplan formuliert für diese Räume insbesondere Ziele zum Erhalt der charakteristischen Kulturlandschaft, zur Stärkung des Biotopverbundes sowie zur Sicherung ökologisch wertvoller Strukturen.

Die Inhalte und Zielsetzungen des Landschaftsplans sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen und werden bei der weiteren Planung entsprechend einbezogen.

⁴ Flächennutzungsplan Verbandsgemeinde Rhein-Selz: <https://www.vg-rhein-selz.de/buerger-service/bauen-in-der-verbands-gemeinde/flaechennutzungsplan/#accordion-1-2>, Stand: 09.03.2026

1.3.4 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotopstrukturen

Die Ortsgemeinde Guntersblum liegt innerhalb eines landschaftlich und naturräumlich vielfältigen Raumes zwischen der Rheinterrasse und der Rheinniederung. Insbesondere die Nähe zum Rhein führt zu einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung der angrenzenden Landschaftsräume.

Teile der Rheinniederung östlich der Ortslage gehören zum europäischen Schutzgebietsnetz Natura 2000 und sind als EU-Vogelschutzgebiet Eich-Guntersblumer Altrhein ausgewiesen. Dieses Gebiet dient insbesondere dem Schutz von Vogelarten der Auen- und Feuchtlebensräume und besitzt eine hohe Bedeutung für den regionalen und überregionalen Biotopverbund entlang des Rheins.

Darüber hinaus bestehen entlang des Rheins und in den angrenzenden Auenbereichen weitere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen, darunter Altrheinarme, Feuchtflächen, Gehölzbestände und extensive Grünlandbereiche. Diese Lebensräume tragen wesentlich zur Biodiversität sowie zur ökologischen Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes bei.

Die landwirtschaftlich und weinbaulich genutzten Flächen westlich der Ortslage bilden hingegen eine für Rheinhessen typische offene Kulturlandschaft mit Weinbergen, Ackerflächen sowie einzelnen Gehölzstrukturen und Feldwegen. Diese Strukturen erfüllen wichtige Funktionen für das Landschaftsbild, den Arten- und Biotopschutz sowie den Biotopverbund.

Das Plangebiet selbst ist derzeit überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und weist nur eine begrenzte naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Gleichwohl sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den gesetzlichen Vorgaben auszugleichen.

Die Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplans sowie die Belange des Arten- und Biotopschutzes werden daher im weiteren Planverfahren sowie im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung berücksichtigt.

2 PLANINHALT

2.1 Entwicklung der Planüberlegungen

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortsgemeinde Guntersblum im Bereich der Gimbsheimer Straße und umfasst überwiegend bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 9 weist der Standort grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf.

Bereits seit längerer Zeit besteht in der Ortsgemeinde Guntersblum sowie innerhalb der Verbandsgemeinde Rhein-Selz ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen. Die vorhandenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet sind weitgehend ausgelastet, sodass für ansiedlungswillige Betriebe sowie für Erweiterungen bestehender Unternehmen nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Vor diesem Hintergrund wurden verschiedene potenzielle Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet untersucht. Dabei erwies sich der Bereich entlang der Gimbsheimer Straße aufgrund seiner guten verkehrlichen Anbindung, seiner räumlichen Nähe zum bestehenden Siedlungsbereich sowie der vergleichsweise geringen Nutzungskonflikte mit sensiblen Nutzungen als besonders geeignet für eine gewerbliche Entwicklung.

Im Zuge erster planerischer Überlegungen wurde ein Konzept für die strukturierte Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets erarbeitet. Ziel war es, eine zusammenhängende gewerbliche Baufläche zu schaffen, die sowohl ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten bietet als auch neue Unternehmen ansiedeln kann und damit zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beiträgt.

Leitentscheidend für die Planung ist dabei eine multifunktionale Gebietsentwicklung im Sinne einer Mehrfachbelegung der Flächen. Neben der gewerblichen Nutzung sollen innerhalb des Plangebiets auch naturschutzfachlich hochwertige Kompensationsmaßnahmen, Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung sowie Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere durch Photovoltaikanlagen, integriert werden. Durch diese Kombination verschiedener Funktionen können energetische und ökologische Synergieeffekte erzielt und gleichzeitig eine nachhaltige Gebietsentwicklung unterstützt werden.

Ein wesentliches Element der Planüberlegungen bildet darüber hinaus die verkehrliche Erschließung des Gebiets. Aufgrund der Lage an der Gimbsheimer Straße und der Nähe zur Bundesstraße B 9 bestehen grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine leistungsfähige Anbindung an das überörtliche Straßennetz. In diesem Zusammenhang wurde eine ringförmige innere Erschließungsstruktur entwickelt, die eine effiziente Grundstückserschließung sowie eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme innerhalb des Gebiets ermöglicht.

Parallel zu den städtebaulichen Überlegungen wurden auch Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der Verkehrsentwicklung sowie der technischen Infrastruktur in die Planung einbezogen. Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs unter Berücksichtigung der Belange von Wirtschaft, Umwelt und Verkehr.

Die vorliegenden Planüberlegungen bilden die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets geschaffen werden sollen.

2.2 Intention des Planes & Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Ortsgemeinde Guntersblum das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets zu schaffen und damit die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde sowie der Verbandsgemeinde Rhein-Selz zu stärken.

Die Planung dient insbesondere der Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen für ortsansässige Betriebe sowie für Neuansiedlungen von Unternehmen. Damit soll sowohl die Sicherung bestehender Arbeitsplätze als auch die Schaffung neuer Beschäftigungsmöglichkeiten unterstützt werden.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines zusammenhängenden Gewerbegebiets vor, das durch eine klare räumliche Struktur, eine leistungsfähige Erschließung sowie eine funktionale Gliederung der Bauflächen geprägt ist.

Grundlage der Planung ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO, in dem vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Ziel ist eine flexible Nutzung der Bauflächen, um sowohl kleineren als auch größeren Betrieben geeignete Entwicklungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten zu bieten. Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesteuert. Vorgesehen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, wodurch eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird, ohne die städtebauliche Struktur zu überverdichten. Ergänzend wird eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, die eine geordnete Entwicklung der Baukörper gewährleistet. Die maximale Gebäudehöhe wird auf etwa 12,5 m begrenzt, wodurch eine gewerbliche Nutzung mit Hallen- und Betriebsgebäuden ermöglicht wird, gleichzeitig jedoch eine maßstäbliche Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum gewährleistet bleibt.

Zentrales Element des Erschließungskonzeptes ist eine ringförmig geführte innere Erschließungsstraße, die das Gebiet an zwei Punkten an die Gimbsheimer Straße anbindet. Über diese Straße erfolgt wiederum die Anbindung an die nahegelegene Bundesstraße 9 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Die ringförmige Straßenführung ermöglicht eine effiziente interne Verkehrsführung, eine gute Erreichbarkeit der Grundstücke sowie eine gleichmäßige Verteilung der Verkehrsströme. Die Bauflächen werden entlang dieser Erschließungsstraße angeordnet und ermöglichen flexible Grundstückszuschnitte, sodass sich die Flächen an unterschiedliche betriebliche Anforderungen anpassen lassen. Dadurch wird eine langfristig anpassungsfähige und wirtschaftlich nutzbare Gewerbestruktur geschaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Integration ökologischer und klimawirksamer Maßnahmen in die Gebietsentwicklung. Leitentscheidend ist dabei eine multifunktionale Gebietsentwicklung („Mehrfachbelegung“) durch die Kombination von Gewerbenutzungen mit naturschutzfachlich hochwertigen Kompensationsmaßnahmen, Regenwasserbewirtschaftung sowie der Nutzung regenerativer Energien. Hierdurch sollen sowohl die Anforderungen an eine wirtschaftliche Flächenentwicklung als auch an Umwelt- und Klimaschutz miteinander verbunden werden. Die Durchgrünung des Gebiets erfolgt über gebietsumlaufende öffentliche Grünflächen sowie über festgesetzte Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebiets. Ergänzend sind Maßnahmen der Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen. Straßenbäume entlang der Erschließungsstraßen tragen zur räumlichen Gliederung des Straßenraums bei, schaffen Verschattung für versiegelte Verkehrsflächen und reduzieren Aufheizungseffekte im Sommer.

Ein weiterer zentraler Bestandteil des Konzepts ist ein integriertes Regenwassermanagement. Niederschlagswasser soll möglichst im Gebiet zurückgehalten, versickert oder verzögert abgeleitet werden. Hierzu sind Versickerungsflächen sowie begrünte Dachflächen vorgesehen. Diese Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Grundwasserneubildung, reduzieren die Belastung der Kanalisation und mindern Risiken

durch Starkregenereignisse. Darüber hinaus wird die Nutzung regenerativer Energien verbindlich in die Planung integriert. Mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen zu belegen. Die Anordnung der Baukörper ermöglicht eine energetisch günstige Ausrichtung der Gebäude. Gebäude sind entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu errichten und sollen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Eine solaroptimierte Bauweise wird somit bereits auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, eine wirtschaftlich nutzbare, verkehrlich funktionale und gleichzeitig klima- und umweltgerechte Gewerbegebietsentwicklung zu schaffen.

Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Gesamtfläche von rund 9,25 ha. Innerhalb dieses Bereichs werden unterschiedliche Nutzungen festgesetzt. Die genauen städtebaulichen Rahmen-
daten und die möglichen Flächennutzungen sind dem Umweltbericht im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung zu entnehmen.



Abbildung 5: Entwurf Bebauungsplan „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ (Stand 20.02.2026)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dieser Abschnitt erläutert die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanaufstellung und stellt deren städtebauliche Zielsetzung sowie rechtliche Einordnung dar.

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit sollen ausschließlich gewerbliche Bau- und Nutzungsformen ermöglicht werden, die dem Charakter eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebestandes entsprechen. Zulässig sind insbesondere Gewerbebetriebe aller Art, ergänzt durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Durch diese Mischung soll eine flexible gewerbliche Nutzung gewährleistet werden, ohne die Funktionsfähigkeit des Gebietes oder die angrenzenden Nutzungen zu beeinträchtigen.

Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich zugelassen, jedoch nur in nicht großflächiger Form. Die Großflächigkeit wird – über den gesetzlichen Standard hinaus – bereits dann angenommen, wenn mehrere kleinere Betriebe eine Agglomeration bilden und hierbei eine Gesamtverkaufsfläche über 800 m² erreichen sowie die Eingangsbereiche weniger als 150 m auseinanderliegen. Durch diese Einschränkung soll einer ungewollten Entwicklung hin zu einem Einzelhandelsstandort entgegengewirkt und die Zentralfunktion der Ortsmitte Guntersblum geschützt werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschafts- oder Betriebsleitpersonal sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Solche Nutzungen sind ihrer Funktion nach untergeordnet und dienen der Sicherstellung betriebsnaher Aufenthalte, ohne den Gebietscharakter zu verändern.

Zur Vermeidung immissionsträchtiger oder gebietsunverträglicher Nutzungen erklärt der Bebauungsplan verschiedene Anlagen ausdrücklich für unzulässig. Hierzu gehören insbesondere emissionsintensive Betriebe, Abfallbehandlungsanlagen, selbstständige Lagerhäuser, Schrottplätze, Speditions- und Logistikzentren, Vergnügungsstätten sowie sexgewerbliche Nutzungen. Die Einschränkungen stellen sicher, dass das Gebiet überwiegend produzierenden und dienstleistungsorientierten Gewerben vorbehalten bleibt und städtebauliche Konflikte vermieden werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer angemessenen baulichen Dichte wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgesetzt. Damit wird eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglicht, wie sie für Gewerbebestände typisch ist. Gleichzeitig verhindert die Begrenzung, dass Grundstücke vollständig versiegelt werden und trägt so dem Ziel einer klimaangepassten und wassersensiblen Bauweise Rechnung. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf maximal 0,8 schafft zusätzliche Flexibilität für betriebliche Funktionsflächen.

Die Baumassenzahl (BMZ) ist mit 8,0 vergleichsweise hoch festgesetzt, um sowohl die Unterbringung größerer Produktions- und Lagerhallen als auch mehrgeschossiger Gewerbebauten zu ermöglichen. Damit reagiert die Gemeinde auf die heutigen Anforderungen vieler Betriebe, die moderne Lager- und Produktionsprozesse sowie hohe Regalsysteme benötigen.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12,5 m begrenzt. Diese Höhenbegrenzung gewährleistet ein stimmiges Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes und vermeidet negative Auswirkungen auf die Landschaftsbildwirkung. Technische Aufbauten dürfen die Gebäudehöhe moderat überschreiten, um betriebliche Erfordernisse wie Lüftungstechnik, Aufzugsköpfe oder PV-Anlagen zu ermöglichen. Durch Sonderregelungen für Retentionsdächer wird zudem eine niederschlagsorientierte Entwässerung aktiv gefördert.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung folgt den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen. Große Hallenkörper benötigen flexible Grundrisse ohne strikte Baukörpervorgaben. Gleichzeitig bleiben die landesrechtlich geforderten Abstandsflächen erhalten, um Brandschutz und Bewegungsflächen sicherzustellen.

Die Baugrenzen dienen einer gezielten städtebaulichen Ordnung. Sie gewährleisten, dass entlang der öffentlichen Räume klare Baufluchten entstehen, Sichtbeziehungen erhalten bleiben und Grün- und Entwässerungsflächen ausreichend dimensioniert sind.

Die Festsetzung, dass Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Fläche liegen müssen, dient der Vermeidung einer unstrukturierten Bebauung sowie einer optischen und funktionalen Überlastung der Straßenräume.

Zufahrtsregelungen, die den direkten Anschluss von Stellplätzen an die Straßen vermeiden, gewährleisten eine Verkehrssicherheit und verhindern eine übermäßige Aufsplitterung der Straßenränder durch Ein- und Ausfahrten.

3.1.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Die Bauverbotsbereiche entlang der B 9 und K 53 werden entsprechend den straßenrechtlichen Vorgaben festgesetzt. Innerhalb der markierten Zonen von 20 m (B 9) bzw. 15 m (K 53) sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Sie dienen sowohl der Verkehrssicherheit als auch dem Immissionsschutz und vermeiden Konflikte mit der Straßeninfrastruktur. Gleichzeitig sichern sie langfristig den Betriebsraum für den Straßenbetrieb und mögliche spätere Ausbaumaßnahmen.

3.1.5 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der vollständigen Erschließung des Gewerbegebiets. Die Anordnung der Straßen folgt einer funktionalen, leistungsfähigen Erschließung, die den Verkehr aus dem Gebiet effizient auf die übergeordneten Straßen ableitet.

Die Zuordnung von Fuß- und Radwegen gewährleistet eine sichere und barrierefreie interne Erschließung und fördert nachhaltige Mobilität im Gewerbegebiet. Die Möglichkeit eines Wirtschaftsweges dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie der Erreichbarkeit im Havariefall.

Die Regelung zur Anzahl und Ausgestaltung der Grundstückszufahrten dient der Herstellung eines geordneten und verkehrssicheren Straßenraums. Eine Begrenzung auf grundsätzlich eine Zufahrt pro Grundstück verhindert eine übermäßige Zerschneidung der Straßenräume durch zahlreiche Ein- und Ausfahrten, was sowohl den Verkehrsfluss als auch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würde. Gleichzeitig trägt diese Begrenzung zu einem ruhigen, klar strukturierten Straßenbild bei und verbessert die Nutzbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Möglichkeit, bei besonders langen Grundstücksfronten (ab 40 m) eine zweite Zufahrt zuzulassen, berücksichtigt betriebliche Anforderungen größerer Gewerbeflächen, etwa die Trennung von Liefer- und Kundenverkehr oder die separate Führung von LKW-Strömen. Dadurch bleibt die Festsetzung flexibel und funktional für verschiedenste Betriebsstrukturen.

Die Möglichkeit, das festgesetzte Verkehrsbegleitgrün für zulässige Zufahrten zu unterbrechen, stellt sicher, dass die Funktionsfähigkeit der Betriebe nicht eingeschränkt wird, während gleichzeitig der überwiegende Anteil des Grünstreifens erhalten bleibt. Damit wird ein angemessener Ausgleich zwischen Begrünung, Gestaltung und Verkehrsfunktion geschaffen.

3.1.6 Öffentliche Grünflächen

Die vorgesehenen öffentlichen Grünflächen (ÖG) übernehmen wesentliche Funktionen für die landschaftliche Einbindung, den ökologischen Ausgleich und die Entwässerung. Die Ausgestaltung der Retentionsflächen soll naturnah, mit flachen Ufern und organischen Formen erfolgen, um ökologische Potenziale zu stärken. Gehölzpflanzungen in den Randbereichen dienen der optischen Abschirmung des Gewerbegebietes und bereichern die ökologische Struktur.

3.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ***Dachbegrünung***

Die Verpflichtung zur extensiven Dachbegrünung auf allen flachen und flach geneigten Dächern mit mehr als 12 m² Fläche dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Artenvielfalt sowie der Reduzierung negativer Auswirkungen großflächiger gewerblicher Bebauung. Gewerbegebiete sind aufgrund ihrer hohen Versiegelungsgrade in besonderem Maße von Aufheizung und Wasserabfluss geprägt. Durch extensive Dachbegrünungen wird gezielt gegengesteuert, indem Regenwasser temporär zurückgehalten, verdunstet und damit in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Dies trägt sowohl zur Entlastung des Entwässerungssystems als auch zu einer deutlichen Reduzierung von Hitzeinseln bei. Die Mindestsubstratstärke von 12 cm stellt sicher, dass die Vegetation dauerhaft vital bleiben und auch unter trockenen Standortbedingungen funktionieren kann.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die Festsetzung ist die Synergie zwischen Dachbegrünungen und Photovoltaik. Moderne Solargründächer ermöglichen die gleichzeitige Nutzung der Dachfläche zur Energiegewinnung und zur Begrünung. Durch die Verdunstungskälte der Vegetation verbessern sich die Betriebstemperaturen der PV-Module, was nachweislich zu höheren Stromerträgen führt. Gleichzeitig bleibt die ökologische Funktion der Dachbegrünung erhalten. Diese Doppelnutzung ist ein zentraler Baustein nachhaltiger Gewerbegebietsentwicklung.

Begrünung von Fassaden, Stütz und Begrenzungsmauern

Die Verpflichtung zur Begrünung großer fensterloser Fassadenflächen trägt maßgeblich zur gestalterischen, ökologischen und klimatischen Qualität des Gewerbegebiets bei. Da gewerbliche Baukörper oft großflächig und kubisch ausgeführt werden, entstehen lange, unverglaste Wandabschnitte, die im Straßen- und Landschaftsraum monolithisch und wenig attraktiv wirken. Durch eine gezielte Fassadenbegrünung werden diese Flächen strukturiert, optisch aufgelockert und in die Umgebung eingebunden.

Begrünte Fassaden leisten jedoch nicht nur einen gestalterischen Beitrag. Sie verbessern nachweislich die Luftqualität, indem sie Staub und Luftschadstoffe binden, tragen zur Abkühlung der Umgebung bei und stellen wertvolle Lebensräume für Insekten dar. Insbesondere in einem Gebiet, das umfangreich bebaut und stark versiegelt ist, wirken vertikale Grünstrukturen als ökologische Kompensationsflächen und tragen zur Schaffung eines kleinteiligen, biodiversen Habitats bei.

Die Festsetzung beschränkt die Pflicht auf Wandabschnitte mit möglichem Bodenkontakt, um eine funktionale und dauerhafte Bewirtschaftbarkeit sicherzustellen. Die Vorgabe, Nordfassaden auszunehmen, berücksichtigt die geringere Besonnung und damit reduzierte Vegetationsfähigkeit.

Durch die Möglichkeit, anstelle einer Begrünung gebäudeintegrierte Photovoltaik einzusetzen, wird der Bebauungsplan modern und flexibel ausgestaltet. So können auch Betriebe, deren Architektur oder Nutzung keine Fassadenbegrünung zulässt, dennoch einen Beitrag zur Energieerzeugung und Klimabilanz leisten.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung dienen unmittelbar dem Schutz nachtaktiver Insektenarten, die in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen sind und zu den ökologisch besonders bedeutenden Tiergruppen zählen. Gewerbegebiete weisen typischerweise hohe Beleuchtungsintensitäten auf, die zu erheblichen negativen Auswirkungen auf Insekten sowie andere nachtaktive Tiere führen können.

Durch vollständig abgeschirmte Leuchten, die ausschließlich nach unten abstrahlen, wird eine unnötige Ausbreitung des Lichts in den Naturraum verhindert. Die Beschränkung auf warmweißes Licht mit geringem Blauanteil folgt wissenschaftlichen Erkenntnissen, wonach Insekten besonders sensitiv auf kurzwellige Blauanteile reagieren. Eine warme Farbtemperatur reduziert diese Anziehung deutlich.

Die Vorgabe einer maximalen Gehäusetemperatur schützt zusätzlich Insekten, die andernfalls beim Anflug verbrennen oder geschädigt würden. Ergänzend dienen zeitliche Begrenzungen und Dimmvorgaben dazu, Lichtemissionen auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren und insbesondere während der ökologisch sensiblen Nachtstunden Belastungen zu vermeiden.

Darüber hinaus werden lichtemittierende Werbeanlagen, Skybeamer und Fassadenanstrahlungen ausgeschlossen, da diese erfahrungsgemäß hohe Lichtstreuung verursachen und einen erheblichen Störfaktor für Tiere darstellen. Außerdem tragen reduzierte Lichtemissionen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Nachtruhe im Umfeld bei.

3.1.8 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung einer Photovoltaikpflicht für Dachflächen auf Gebäuden mit mehr als 100 m² nutzbarer Dachfläche verfolgt mehrere zentrale städtebauliche und klimapolitische Ziele. Dächer im Gewerbegebiet stellen ein besonders wertvolles Potenzial zur Erzeugung regenerativer Energie dar, da sie großflächig, unverschattet und meist statisch ausreichend tragfähig sind. Die Gemeinde Guntersblum beabsichtigt, dieses Potenzial konsequent zur Erzeugung klimafreundlichen Stroms zu nutzen und damit einen aktiven Beitrag zur Erreichung der kommunalen und übergeordneten Klimaschutzziele zu leisten.

Gewerbestandorte verursachen in der Regel einen hohen Energiebedarf für Produktion, technische Anlagen, Beleuchtung und Kühlung. Durch die verpflichtende Nutzung von Photovoltaik auf den hierfür besonders geeigneten Dachflächen wird eine Teil-Eigenversorgung der ansässigen Betriebe ermöglicht. Dies stabilisiert langfristig deren Energiekosten, erhöht die betriebliche Resilienz gegenüber Energiepreisschwankungen und trägt zur Entlastung der überregionalen Energienetze bei. Darüber hinaus wird die Grundlage für zukünftige energieintensive Nutzungen wie Elektromobilität oder Wärmepumpen geschaffen.

Aus städtebaulicher Sicht ermöglicht die Festsetzung eine Bündelung der Energieerzeugung auf ohnehin bereits versiegelten Flächen, wodurch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen oder Konflikte mit Landschaftsschutzbelangen vermieden werden. Da die Dachflächenfunktion nicht beeinträchtigt wird und moderne PV-Systeme technisch zuverlässig integrierbar sind, entsteht keinerlei Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild.

Die Möglichkeit, die Solarmindestfläche alternativ durch Fassaden-PV oder Anlagen auf benachbarten Gebäuden zu erfüllen, erweitert die technische Umsetzbarkeit und trägt unterschiedlichen baulichen Situationen Rechnung. Zudem wird durch die Anrechenbarkeit von Solarthermieranlagen das Ziel unterstützt, sowohl Strom- als auch Wärmeversorgung im Energiesystem zu verbessern.

Auch die Verpflichtung zur Installation von Photovoltaikanlagen über neu errichteten offenen Stellplätzen ab einer Größe von 50 Stellplätzen ist fachlich begründet und folgt mehreren planerischen Zielsetzungen. Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind großflächige, versiegelte Bereiche, die sich aufgrund ihrer offenen Lage, ihrer typischerweise geringen Verschattung und ihrer technischen Erschließung hervorragend für PV-Überdachungen eignen. Durch die Nutzung dieser Flächen entstehen zusätzliche Potenziale zur klimaneutralen Stromerzeugung, ohne dass neue Flächen versiegelt oder weitere Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden müssen.

Die Schwelle von 50 Stellplätzen orientiert sich an der Größe von Anlagen, bei denen ein relevanter Energieertrag und eine deutliche ökologische Wirkung erzielt werden können. Zugleich berücksichtigt die Festsetzung die wirtschaftliche Zumutbarkeit: erst ab einer bestimmten Anlagengröße sind Photovoltaiküberdachungen wirtschaftlich effizient umsetzbar.

Die Mindestgröße der Solarmindestfläche von 40 % ermöglicht die Integration technischer Rahmenbedingungen wie Brandschutz, Fahrgassenbreiten oder Leitungsverläufe, lässt aber dennoch einen substanziellen Beitrag zur Energieerzeugung erwarten. Die Möglichkeit von Ausnahmen bei technischer Unmöglichkeit oder wirtschaftlicher Unvertretbarkeit wahrt die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung

3.1.9 Pflanzgebote und Gestaltung privater Freiflächen

Schutz des Bodens

Die Festsetzung zum fachgerechten Abschieben und Sichern des Oberbodens gemäß DIN 18915 dient dem Schutz eines der wertvollsten natürlichen Ressourcen. Oberboden enthält hohe Humusgehalte, ist Lebensraum für Mikroorganismen, speichert Wasser und Nährstoffe und bildet die Grundlage für funktionierende Vegetationsflächen. Gewerbliche Bauprojekte führen häufig zu erheblichen Bodenverlagerungen und -verdichtungen. Durch die verpflichtende Sicherung des Oberbodens wird gewährleistet, dass dieser im Anschluss für Pflanzmaßnahmen, Grünflächen oder Rekultivierungen wiederverwendet werden kann und nicht verloren geht.

Pflanzenauswahl

Die Festsetzung der Verwendung standortgerechter, ortstypischer Pflanzenarten verfolgt mehrere städtebauliche, ökologische und klimatische Ziele.

Erstens gewährleisten heimische Gehölze eine hohe ökologische Wertigkeit, da sie an lokale Boden-, Klima- und Niederschlagsverhältnisse angepasst sind und heimischen Insekten- und Vogelarten Nahrung und Lebensraum bieten. Exotische Ziergehölze, insbesondere Koniferen oder immergrüne Arten, erfüllen diese Funktionen meist nicht und können teilweise sogar invasive Tendenzen zeigen.

Zweitens ermöglichen robuste, trockenheitsresistente Arten – wie die in den Festsetzungen genannten Sommer- und Silberlinden – eine klimaangepasste Vegetation, die auch bei zunehmender Trockenheit und Hitze stabil und pflegearm bleibt. Damit reagiert die Festsetzung auf die Auswirkungen des Klimawandels und stellt die langfristige Funktionsfähigkeit der geplanten Grünstrukturen sicher.

Private Freiflächen

Mit den Vorgaben zur Gestaltung privater Freiflächen verfolgt die Gemeinde das Ziel, trotz der intensiven gewerblichen Nutzung eine ökologisch wirksame Durchgrünung im gesamten Gebiet sicherzustellen. Bäume übernehmen wesentliche stadtklimatische Funktionen: sie spenden Schatten, binden Staub und CO₂, kühlen die Umgebung durch Verdunstung und verbessern die Aufenthaltsqualität. Die Quote von mindestens einem Baum pro 750 m² Grundstücksfläche stellt sicher, dass für jedes Grundstück ein angemessenes Maß an Baumbestand entsteht.

Die Verpflichtung, mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen, dient der Minimierung weiterer Versiegelungen und schafft ein stabiles Gegengewicht zu großen Hallen- und Verkehrsflächen. Die zusätzliche Pflicht, auf mindestens 10 % Sträucher zu pflanzen, fördert die Artenvielfalt und die ökologische Verknüpfung verschiedener Grünbereiche innerhalb des Gebiets.

Das klare Verbot von Schottergärten, Kiesflächen und mineralischen Aufschüttungen folgt sowohl ökologischen als auch klimatischen Erwägungen. Solche Flächen erwärmen sich stark, bieten keinen Lebensraum, verhindern Versickerung und wirken sich negativ auf das Mikroklima aus. Die Festsetzung fördert somit eine nachhaltige, biodiversitätsfreundliche Freiflächenstruktur.

Vorgärten

Durch die Verpflichtung, Vorgärten ausschließlich als Vegetationsflächen anzulegen, wird verhindert, dass diese Bereiche durch Stellplätze, Lagerungen oder technische Anlagen überformt werden. Dies stärkt ein einheitliches, attraktives Straßenbild und reduziert visuelle Härten, die durch großflächige Hallen entstehen können.

Die Pflicht, alle 15 m einen schmal wachsenden Laubbaum zu pflanzen, dient der Rhythmisierung der Straßenräume und der Ausbildung eines durchgehenden Straßenbegleitgrüns. Diese Vorgabe verbessert das Mikroklima, reduziert die Aufheizung und steigert die landschaftliche Qualität des Gewerbegebiets erheblich.

Vermeidung von Vogelschlag

Großflächige Glasfassaden bergen ein erhebliches Risiko für Vogelschlag, da sie von Vögeln aufgrund spiegelnder oder transparenter Oberflächen nicht als Hindernisse wahrgenommen werden. Das Gewerbegebiet liegt in einer offenen Landschaftsstruktur, in der Vogelbewegungen besonders ausgeprägt sind, sodass ein erhöhtes Gefährdungspotenzial besteht.

Durch verpflichtende Maßnahmen wie Muster, Siebdrucke, Ätzungen oder Folierungen wird die Sichtbarkeit der Glasflächen verbessert und das Kollisionsrisiko deutlich reduziert. Die Festlegung eines Mindestdeckungsgrades von 5 % orientiert sich an anerkannten Standards und gewährleistet eine messbare Wirksamkeit.

Auch die Möglichkeit, Glas mit integriertem UV-Reflexionsmuster zu verwenden, entspricht modernen technischen Lösungen, die für den Menschen kaum sichtbar sind, aber für Vögel eine deutliche Warnwirkung haben. Die Vorgabe, hochtransparente Durchsichten zu vermeiden, reduziert zusätzliche Gefährdungen an kritischen Stellen wie Verbindungsgängen.

Private Stellplätze

Große Stellplatzflächen erzeugen aufgrund ihrer Versiegelung erhebliche Wärmeeinträge in die Umgebung und bieten keinerlei ökologische Funktionen. Die Vorgabe, Stellplätze durch Pflanzinseln zu strukturieren, dient mehreren Zielen:

- Klimawirkung: Bäume auf Stellplätzen verbessern das Mikroklima, beschatten Fahrzeuge und reduzieren die Oberflächentemperatur.
- Ökologische Aufwertung: Auch kleine Inseln können wertvolle Trittsteinbiotope sein.
- Gestalterische Qualität: Begrünte Stellplätze wirken deutlich attraktiver und fügen sich besser in das Gesamtbild des Gewerbegebiets ein.

Die Quote von einem Baum pro sieben Stellplätze ist eine etablierte Größe, die sicherstellt, dass ein wirksamer Grünanteil entsteht.

Begrünung von Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Müllstationen, Fahrradabstellanlagen oder Lagerräume sind häufig funktional notwendig, wirken jedoch schnell störend im Straßenbild. Die Pflicht zur vollständigen Begrünung mit Kletter- und Rankpflanzen sorgt dafür, dass diese Anlagen optisch zurücktreten und sich besser in die umgebende Bebauung integrieren.

Die Ergänzung durch extensive Dachbegrünungen auf kleineren Nebengebäuden schafft zusätzliche ökologische Werte und trägt zur Regenrückhaltung sowie zur Hitzeminderung bei.

Verkehrsbegleitgrün

Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bodendeckern oder Landschaftsrasen dient der Aufwertung des Straßenraums, der Staubbindung, der Reduzierung von Hitzeentwicklung und der Verbesserung der ökologischen Struktur.

Gleichzeitig wird durch die Vorgabe, Sichtfelder freizuhalten, die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die Möglichkeit, Baumstandorte leicht zu verschieben, schafft Flexibilität bei der technischen Ausgestaltung, während die vorgeschriebene Baumanzahl die ökologische Wirkung sicherstellt.

3.1.10 Festsetzung der Gebäudeeingangshöhe / Überflutungsvorsorge

Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) der Erdgeschosse dient dem Schutz der zukünftigen baulichen Anlagen vor Überflutungen infolge von Starkregenereignissen. Hintergrund ist, dass das öffentliche Entwässerungssystem bei Starkregenereignissen nicht in der Lage ist, kurzfristig auftretende extreme Wassermengen vollständig aufzunehmen. Dies kann zu temporären Überflutungen von Straßen, Grundstücken und Gebäuden führen. Die Festsetzung basiert auf den technischen Regeln gemäß DIN 1986-100 und DIN EN 752, die empfehlen, Gebäudeöffnungen grundsätzlich über der Rückstauenebene anzuordnen.

Durch die Vorgabe, die OKFF mindestens 30 cm über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzuordnen, wird ein konstruktiver Basisschutz geschaffen, der das Eindringen von Wasser über Eingänge, Türen oder Lichtschächte erheblich reduziert. Die Höhe orientiert sich an den üblichen sicherheitstechnischen Mindestanforderungen und berücksichtigt die im Plangebiet mögliche Höhe des Wasseranstiegs bei Starkregen.

Da sich im Gewerbegebiet große versiegelte Flächen befinden, ist das Risiko von Oberflächenabfluss besonders hoch. Eine zu niedrige Eingangshöhe könnte bereits bei moderaten Starkregenereignissen zu Wassereintritt in Erdgeschossbereiche führen. Durch die getroffene Festsetzung soll dies präventiv ausgeschlossen werden.

Die Regelung bezieht auch Keller, Tiefgaragen und tiefliegende Gebäudeteile ein, für die gesonderte bauliche Schutzmaßnahmen wie Rampen, Aufkantung, Rückstauverschlüsse oder mobile Schutzsysteme erforderlich sein können. Diese Vorgaben stellen sicher, dass die Gebäude langfristig gegen Überflutungen geschützt sind, ohne dass der Betrieb oder die Nutzung eingeschränkt wird.

3.1.11 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Die vorgesehenen Regelungen zur Regenwasserbewirtschaftung verfolgen das Ziel, den Eintrag von Oberflächenwasser in die öffentliche Kanalisation zu minimieren, Versickerungs- und Speicherpotenziale auf den Grundstücken zu stärken und eine wasserbewusste, klimaangepasste Bauweise im Gewerbegebiet umzusetzen.

Gewerbegebiete zeichnen sich häufig durch hohe Versiegelungsgrade aus, die zu erhöhtem Oberflächenabfluss und einer starken Beanspruchung der Entwässerungsinfrastruktur führen. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, hebt der Bebauungsplan das Vermeidungs- und Minimierungsgebot gemäß Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz hervor. Dieses fordert, Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern, zurückzuhalten oder zu nutzen, anstatt es direkt in die Kanalisation einzuleiten.

Die Festsetzung verpflichtet daher die Eigentümer, nicht verschmutztes Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Dies kann z. B. durch Mulden, Rigolen, Zisternen oder Dachbegrünungen erfolgen. Nur wenn dies technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist, darf es in öffentliche Anlagen eingeleitet werden. Damit wird das öffentliche Entwässerungssystem entlastet und gleichzeitig ein Beitrag zum natürlichen Wasserhaushalt geleistet.

Um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten, wird zudem festgelegt, unnötige Flächenversiegelungen und Verdichtungen zu vermeiden. Diese Maßnahme schützt den Boden als funktionsfähigen Wasserspeicher und unterstützt die Grundwasserneubildung.

Besonders hervorgehoben wird die Verpflichtung zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplatzflächen. Diese Beläge ermöglichen eine deutliche Reduzierung des abfließenden Niederschlagswassers. Damit wird eine flächenspezifische dezentrale Regenwasserbewirtschaftung bereits auf Parzellenebene sichergestellt. Für untergeordnete Wege und Zufahrten gelten die gleichen Prinzipien, wodurch das Versickerungspotenzial nochmals erhöht wird.

Die Möglichkeit, Drainasphalt zu verwenden, trägt den betrieblichen Anforderungen von Nutzern Rechnung, die eine höhere Tragfähigkeit bei gleichzeitiger teilweiser Durchlässigkeit benötigen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen

Die Festsetzungen zu Dachformen dienen der gestalterischen Einheitlichkeit und einer harmonischen Einbindung der Baukörper in das Gesamtbild des Gewerbegebiets. Gewerbliche Nutzungen erfordern oft große Dachflächen und funktionale Gebäudekubaturen. Durch die Zulässigkeit von Flachdächern und flachgeneigten Dächern wird den betrieblichen Anforderungen an moderne Hallenbauten entsprochen. Gleichzeitig ermöglichen Sattel- und Sheddächer individuelle architektonische Lösungen, die z. B. natürliche Belichtung oder maschinelle Lüftung unterstützen.

Die Einschränkung der Dachneigungsbereiche dient dazu, ein uneinheitliches oder disharmonisches Erscheinungsbild zu vermeiden und gleichzeitig sicherzustellen, dass Dachflächen optimal für Photovoltaik, Solarthermie und Dachbegrünungen genutzt werden können. Flache und moderat geneigte Dächer sind hierfür besonders geeignet.

Untergeordnete Bauteile erhalten gesonderte Regelungen, um ihnen eine optisch zurückhaltende, funktionale Ausgestaltung zu ermöglichen. Der gestalterische Gesamtcharakter des Gewerbegebiets bleibt dadurch gewahrt.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Die Festsetzung zur maximalen Aufbauhöhe und zum Mindestabstand von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen verfolgt zum einen das Gestaltungsziel, die Anlagen maßvoll in das Erscheinungsbild des Gebäudes zu integrieren. Zum anderen gewährleistet der Mindestabstand zur Attika bzw. Außenwand, dass Windlasten sicher abgeleitet werden können und Reflexionsbeeinträchtigungen für den Straßenverkehr vermieden werden.

Die zulässige Aufbauhöhe von maximal 1,50 m ermöglicht eine effiziente Aufständigung für optimale Energieproduktion, ohne die architektonische Proportion des Gebäudes zu stören.

Die Festsetzung unterstützt damit ausdrücklich die Energieerzeugung aus erneuerbaren Energien, regelt diese jedoch so, dass eine Gestaltungskohärenz im Gewerbegebiet gewährleistet bleibt.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung dienen der optischen Aufwertung des Gewerbegebiets sowie der Vermeidung störender oder unharmonischer Erscheinungsformen. Zulässige Materialien wie Putz, Holz, Beton und Metallverkleidungen ermöglichen eine moderne, funktionale, aber zugleich hochwertige Gestaltung. Die Beschränkung greller Farben und stark reflektierender Materialien verhindert visuelle Reizüberflutung und Blendwirkungen, die im Gewerbegebiet störend wirken und im Verkehrsraum gefährlich sein können.

Da gewerbliche Gebäude oft großformatige Fassaden aufweisen, wird die Verpflichtung zur vertikalen Gliederung alle 20 m getroffen, um große Wandflächen optisch zu gliedern, Monotonie zu vermeiden und eine angemessene Maßstäblichkeit zum Straßenraum herzustellen.

Die Pflicht, bei großen Glasflächen Vogelschutzmaßnahmen vorzusehen, dient dem Arten- und Naturschutz. Glasfassaden können sonst zu erheblichen Kollisionsrisiken führen, insbesondere in offenen Landschaftsräumen wie im Umfeld des Gewerbegebiets.

Werbeanlagen

Die Festsetzungen für Werbeanlagen gewährleisten ein geordnetes, hochwertiges und nicht überladenes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets. Werbeanlagen haben einen erheblichen Einfluss auf das Ortsbild; ohne Regelungen kann es zu visuellen Konflikten, Überfrachtung und Qualitätsverlust kommen.

Die wichtigsten Begründungsaspekte:

- Werbung nur zur Eigenwerbung verhindert Fremdwerbung und damit eine visuelle Übernutzung der Fassaden.
- Werbung nur an der Stätte der Leistung entspricht bewährten Grundsätzen der Bauleitplanung und verhindert großflächige Werbelandschaften.
- Das Verbot von Werbung oberhalb der Traufenhöhe schützt das Landschaftsbild und die Fernwirkung des Gebiets.
- Die Beschränkung auf max. 5 % Fassadenanteil verhindert störende Häufungen und sichert gestalterische Klarheit.
- Das erlaubte Werbepylon pro Grundstück ermöglicht ein funktionales Identifikationsmerkmal für Betriebe, ohne die Gesamtanlage zu überfrachten.
- Das Verbot digitaler Werbeanlagen, LED-Wände und Skybeamer dient zudem der Verkehrs- und Verkehrssicherheit, der Vermeidung von Lichtverschmutzung und dem Schutz von Fauna und Anwohnern.

Wegweisende Beschilderungen werden zugelassen, sofern sie maßvoll bleiben und Funktionsflächen wie Pflanzbereiche nicht beeinträchtigen.

3.2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Gestaltung der unbebauten Flächen trägt wesentlich zur ökologischen, klimatischen und gestalterischen Qualität des Gewerbegebiets bei.

Durch die Verpflichtung, unbebaute Flächen als Grünflächen mit heimischen Gehölzen zu gestalten, wird:

- das Mikroklima verbessert,
- die Biodiversität gestärkt,
- die staub- und lärmreduzierende Wirkung von Vegetation genutzt,
- das landschaftliche Erscheinungsbild aufgewertet.

Das Verbot unnötiger flächiger Versiegelungen verhindert zusätzliche Hitzeinseln, verbessert die Versickerungsfähigkeit und unterstützt die Regenwasserbewirtschaftung. Die Festsetzung, befestigte Flächen hell und wasserdurchlässig auszubilden, folgt sowohl ökologischen als auch klimatischen Erwägungen. Helle Oberflächen tragen dazu bei, die Wärmeentwicklung auf befestigten Flächen deutlich zu reduzieren und damit das Mikroklima im Gewerbegebiet zu verbessern. Gleichzeitig fördern wasserdurchlässige Beläge die Versickerung von Niederschlagswasser und unterstützen so einen nachhaltigen und ressourcenschonenden Umgang mit Regenwasser. Durch diese Maßnahmen werden zudem sowohl die öffentlichen als auch die privaten Entwässerungseinrichtungen spürbar entlastet, da weniger Oberflächenwasser in die Kanalisation eingeleitet wird.

Schwerlastflächen bleiben erlaubt, da sie betriebsnotwendig sind. Dadurch wird eine ausgewogene Balance zwischen ökologischer Zielsetzung und gewerblicher Nutzbarkeit erreicht.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen der Gestaltung des Straßenraums, der Transparenz und der Integration von Zaunanlagen in ein stimmiges Gesamtbild. Die maximale Höhe von 2 m entspricht dem Bedarf im Gewerbegebiet, ohne den Straßenraum zu dominieren oder massive Barrieren zu erzeugen.

Die Pflicht, Draht- oder Maschendrahtzäune durch Strauchgruppen oder Kletterpflanzen zu begrünen, verfolgt unter anderem dem Ziel der optischen Aufwertung ansonsten technischer, nüchterner Zaunanlagen. Des Weiteren wird die ökologische Qualität durch zusätzliche Vegetationsstrukturen verbessert und eine harmonische Einbindung der Einfriedungen in den straßenbegleitenden Grünraum ermöglicht.

Die Vorgabe, mindestens alle 3 m Kletterpflanzen zu setzen, stellt sicher, dass die Begrünung tatsächlich vollflächig erfolgt und nicht nur punktuell.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets wird eine bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte, stark anthropogen überprägte Fläche (Ackerflächen mit weiteren kleinräumigen Nutzungen wie Kleingartenbereichen, Gehölz-/Baumstrukturen und Wirtschaftswegen) in eine gewerblich geprägte Siedlungsstruktur überführt. Der räumliche Kontext ist durch Verkehrsinfrastruktur (u. a. B 9 als westliche Grenze; K 53/Gimbsheimer Straße im Norden) sowie einzelne technische/industrielle Nutzungen im Umfeld geprägt; das Plangebiet ist damit bereits heute deutlich vorbelastet und weist nur geringe landschaftliche Erholungsqualitäten auf.

Die künftige Gebietsstruktur ist durch einen hohen Anteil überbaubarer bzw. versiegelbarer Flächen geprägt (Baufläche ca. 5 ha; GRZ 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8; maximal mögliche Neuversiegelung zusammen mit Erschließung ca. 6,2 ha, ca. 67 % des Geltungsbereichs). Damit ist ein deutlicher Wandel des Gebietscharakters verbunden – weg von offener Feldflur hin zu gewerblich genutzten Bau- und Erschließungsflächen.

Gleichzeitig sind städtebaulich-prägende Grün- und Klimabausteine vorgesehen (gebietsumlaufende öffentliche Grünflächen/„grüne Gebietsumrandung“, Pflanzfestsetzungen, Straßenbegleitgrün sowie Dach- und Fassadenbegrünung). Diese Elemente dienen der Einbindung in die Umgebung, der Strukturierung der Ränder und der Reduzierung von Folgewirkungen der Versiegelung (u. a. Mikroklima, Wasserhaushalt).

4.2 Auswirkungen auf Wirtschaft, Arbeitsplätze, Standortentwicklung

Mit der Entwicklung als Gewerbegebiet wird die Grundlage für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Damit verbunden ist eine Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur sowie die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Planung dient zugleich der Deckung einer bestehenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen am Standort.

4.3 Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur

Mit der Gebietsentwicklung ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 4.000 Kfz/24 h verbunden (ca. 350 Kfz/h in der Vormittags- und ca. 370 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde). Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gimbsheimer Straße mit Anschluss an die B 9; für die Einordnung wurden Verkehrszählungen (14.03.2024) und Prognosen für 2035 zugrunde gelegt.

Für die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit im Umfeld sind verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen erforderlich:

Am Knotenpunkt B 9/Gimbsheimer Straße (K1) ist im Prognose-Planfall in der Bestandsgeometrie in der Vormittagsspitze keine ausreichende Leistungsfähigkeit mehr gegeben; empfohlen wird eine Signalisierung zur Wiederherstellung ausreichender Leistungsfähigkeit.

Die geplanten Gebietsanbindungen an die Gimbsheimer Straße (K2 und K4) sind rechnerisch grundsätzlich leistungsfähig; aus Verkehrssicherheitsgründen werden in der Außerortslage Linksabbiegestreifen an K2 und K4 dringend empfohlen.

Ergänzend wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h zwischen den Knotenpunkten sowie eine Koordinierung der Signalisierung mit dem benachbarten Knotenpunkt an der B 9/Wormser Straße angeregt.

4.4 Auswirkungen auf Umwelt

Mensch, Bevölkerung, menschliche Gesundheit

Schutzwürdige Wohnnutzungen oder empfindliche Einrichtungen werden aufgrund der Lage außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche nicht unmittelbar in Anspruch genommen. Während der Bauphase sind temporäre Lärm- und Luftemissionen zu erwarten; diese sind zeitlich begrenzt und werden als zumutbar bewertet. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig eingestuft.

Als maßgebliche Lärmquellen wirken bereits heute B 9, K 53/Gimbsheimer Straße sowie die Bahntrasse auf das Gebiet ein; tagsüber werden entlang der Gimbsheimer Straße Werte von 70–74 dB(A) angegeben, nachts entlang der K 53 60–64 dB(A), jeweils mit abnehmender Belastung nach Süden. Für die Bahntrasse werden tagsüber im Westen 60–64 dB(A) und nachts 55–59 dB(A) genannt. Eine weitere schalltechnische Prüfung ist vorgesehen; bei einschlägigen Befunden sind Festsetzungen zum Schallschutz im Verfahren zu ergänzen.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittlerem Radonpotenzial; eine objektbezogene Vorsorge/Prüfung im Zuge der Bauausführung wird empfohlen. Aus der Einstufung allein folgt kein abschließender Ausschluss radonbedingter Risiken.". Hinsichtlich Starkregen weist das Plangebiet insgesamt eine niedrige Abflussakkumulation auf; zur Vorsorge sind Versickerungsflächen sowie Dachbegrünungen zur Erhöhung der Rückhaltekapazität vorgesehen.

Boden / Fläche

Der gravierendste Eingriff besteht in der Neuversiegelung bislang unbebauter Flächen mit dem damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen (u. a. Speicher-/Reglerfunktion, Filter-/Pufferfunktion). Der Bestand ist – abgesehen von Verkehrsflächen/Wirtschaftsweg – weitgehend unversiegelt; im Rahmen der Planung sind Bodenabtrag sowie eine maximale Neuversiegelung von ca. 6,2 ha möglich. Die Beeinträchtigung wird als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere eingestuft; unvermeidbar und nicht kompensierbar ist insbesondere der Verlust der Bodenertragsfunktion landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Zur Minimierung sind u. a. die Begrenzung der Versiegelung (GRZ/Überschreitung), die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, wasserdurchlässige Decken), öffentliche Grünflächen, Straßenbegleitgrün, Baumneupflanzungen sowie großflächige Dach- und Fassadenbegrünungen vorgesehen. Ergänzend werden bodenschonende Bauausführung und Wiederverwendung des Bodenaushubs nach § 202 BauGB sowie Maßnahmen gegen Bodenverdichtung empfohlen.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer; die Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers ist gering. Durch Versiegelungen kann es zu einer Verringerung von Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltevermögen und einer Veränderung des Oberflächenabflusses kommen; dem wird durch Versickerungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie durch Rückhaltung im Gebiet (u. a. Dachbegrünung) begegnet. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig eingestuft.

Klima / Lufthygiene

Das Gebiet hat aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der vorhandenen

Grünstrukturen nur untergeordnete klimatische Bedeutung; schutzbedürftige Wirkungsräume sind nicht betroffen. Durch Neuversiegelung ist eine gesteigerte thermische Belastung möglich; Straßenbäume und weitere Grünfestsetzungen können diese auf ein hinnehmbares Maß reduzieren. Eine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels wird nicht gesehen. Insgesamt sind keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein Beitrag zum Klimaschutz wird über die Nutzung erneuerbarer Energien gesichert: Mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen zu belegen; zudem wird eine solaroptimierte Bauweise ermöglicht und die Errichtung nach Maßgabe des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als Grundlage für klimarelevante Standards angesprochen.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt/ Artenschutz

Das Ausgangsniveau ist aufgrund intensiver Ackernutzung arten- und strukturarm; die Bedeutung für die biologische Vielfalt ist insgesamt gering. Gleichzeitig bestehen in Randbereichen Strukturen (Gehölze/Einzelbäume) als eingeschränkte Rückzugsräume für Allerweltsarten.

Artenschutzrechtlich wurden maßgebliche Konflikte für Fledermäuse (Jagdhabitat; Quartiernutzung nicht auszuschließen) sowie ubiquitäre Brutvogelarten (Brutverdachte u. a. Amsel, Gimpel, Mönchsgrasmücke, Gartenrotschwanz, Nachtigall) festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Vermeidungsmaßnahmen V1 (Rückbau der Gartenhütten im Spätsommer), V2 (Maßnahmen gegen Vogelschlag) und V3 (Rodung von Gehölzen im gesetzlichen Zeitraum) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF A1/A2) erforderlich; bei Umsetzung können Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Landschaft/ Erholung

Das Plangebiet hat aufgrund der ackerbaulichen Nutzung, der Umschließung durch B 9 und K 53 sowie fehlender Naherholungsgebiete im unmittelbaren Umfeld nur einen geringfügigen Wert für die Naherholung; Störeinflüsse durch Verkehr und gewerbliche/industrielle Nutzungen bestehen bereits. Die Auswirkungen werden insgesamt als geringfügig bewertet. Zur Einbindung dienen u. a. eine gebietsumlaufende Eingrünung/öffentliche Grünflächen sowie die Begrenzung maximal zulässiger Bauhöhen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter; Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Für den Fall bislang unbekannter Funde besteht eine unverzügliche Anzeigepflicht gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Unfälle / Katastrophen / Störfallvorsorge, Kumulation

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen wird nicht gesehen; Störfallbetriebe befinden sich nicht in der näheren Umgebung, das Gebiet liegt in der Erdbebenzone 1 und es sind keine Erdbebenereignisse im Bereich des Plangebiets verzeichnet. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist zudem nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Aus der Bilanzierung ergibt sich, dass der Kompensationsbedarf planintern nicht vollständig erbracht werden kann; es verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit. Erforderlich ist ein funktionsspezifischer Ausgleich im räumlichen Zusammenhang; die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind eindeutig zu verorten und vertraglich zu sichern sowie durch ergänzende Maßnahmen so zu erweitern, dass eine vollständige Kompensation erreicht wird. Der detaillierte Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf nach finaler Festlegung geeigneter Ausgleichsflächen.

5 VERFAHREN / ABWÄGUNG

5.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde 2015 begonnen, jedoch aufgrund unklarer Anbindungsmöglichkeiten gestoppt. Nachdem nun ein Verkehrslösung mit den beteiligten Fachbehörden und dem Kreis gefunden wurde, werden die Verfahrensschritte mit der geänderten Planung wiederholt.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach Maßgabe des § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln; die Gemeinde bestimmt Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Ermittlung in angemessener Weise und berücksichtigt die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (u. a. Mensch/Gesundheit, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter) schutzgutbezogen ermittelt und bewertet; hierbei werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase (einschließlich Risiken, Unfällen/Katastrophen, Kumulation, Klimawandelanfälligkeit, eingesetzter Techniken/Stoffe) betrachtet.

Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist zwingend abzarbeiten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind – nach dem Grundsatz „Vermeiden vor Vermindern vor Ausgleichen/Ersetzen“ – durch geeignete Maßnahmen zu minimieren und ggf. zu kompensieren; diese Maßnahmen wurden unter Berücksichtigung anderer abwägungsrelevanter Aspekte in die planerischen Festsetzungen/Hinweise zu überführen, soweit sie der Konfliktbewältigung dienen.

Zur sachgerechten Konfliktbewältigung wurden mehrere fachgutachterliche Grundlagen herangezogen (u. a. Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Ost Guntersblum 2024), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, schalltechnische Untersuchung – letztere wird im Verfahren ergänzt). Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ auf Grundlage des vorhandenen Datenmaterials, einschlägiger Regelwerke und örtlicher Erhebungen; verbleibende Prognoseunsicherheiten werden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Für die Abwägung ist außerdem bedeutsam, dass Überwachungs- und Reaktionsmechanismen vorgesehen sind: Die Gemeinde überwacht nach § 4c BauGB erhebliche Umweltauswirkungen, um unvorhersehbare nachteilige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und ggf. Abhilfemaßnahmen einzuleiten; dabei sind auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Wesentliche Anknüpfungspunkte der Erheblichkeit sind insbesondere Betroffenheiten von Leben/Gesundheit, unzumutbare Belastungen (z. B. sehr hohe Geräuschpegel), die Beeinträchtigung subjektiver Rechte aus normativen Schwellen (z. B. TA-Lärm) sowie Schutzgebietsanforderungen (z. B. FFH).

ORTSGEMEINDE GUNTERSBLUM



UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET GUNTERSBLUM-OST“

STAND: 9. JULI 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	6
1.1	Allgemeines	6
1.2	Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung.....	6
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	8
2.1	Lage des Plangebietes.....	8
2.2	Nutzungsstruktur Bestand.....	9
2.3	Bedarf an Grund und Boden	11
3	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	12
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP)	12
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
3.3	Schutzgebiete	13
4	DARSTELLUNG DER PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	13
5	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	14
5.1	Schutzgut Boden und Fläche	15
5.1.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	16
5.1.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)	17
5.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
5.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
5.2	Schutzgut Wasser	23
5.2.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	23
5.2.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)	24
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	24
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
5.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	26
5.3.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	27
5.3.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	27
5.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
5.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
5.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	32
5.4.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	32

5.4.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	33
5.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	36
5.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
5.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion	38
5.5.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	39
5.5.2	Bestandsaufnahme (Ist-Zustand).....	39
5.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	40
5.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
5.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit.....	42
5.6.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	43
5.6.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	43
5.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	46
5.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	48
5.7.1	Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich	49
5.7.2	Bestandsaufnahme (Ist- Zustand).....	49
5.7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	50
5.7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	50
5.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)	50
5.9	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet	50
5.10	Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	51
5.11	Nutzung erneuerbarer Energien	51
5.12	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	51
5.13	Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets.....	51
6	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	53
6.1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	53
6.2	Bilanzierungsmodell	53
6.3	Methodik	54
6.4	Tabellarische Darstellung	56

6.5	Kompensation.....	57
7	TECHNISCHE VERFAHREN, SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN UND ÜBERWACHUNG.....	FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.
7.1	Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	62
8	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	63
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	68

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ (Stand: Januar 2026)	8
Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets	9
Abbildung 3: Nutzungen im Plangebiet	10
Abbildung 4: Umgebung des Plangebietes	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2. Teilfortschreibung 2022) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets	12
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der VG Rhein-Selz (2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes	13
Abbildung 7: Ackerzahlen im Plangebiet	18
Abbildung 8: Altlastenkataster in der Umgebung des Plangebietes (rot markiert)	19
Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet	20
Abbildung 10: Heutige potenzielle natürliche Vegetation (ohne Maßstab)	35
Abbildung 11: Straßenlärmkartierung am Tag und Nacht	44
Abbildung 12: Schienenlärmkartierung am Tag und Nacht	44
Abbildung 13: Sturzflutkarte	45
Abbildung 14: Radonpotential	45
Abbildung 15: Biotoptypenkartierung	54
Abbildung 16: Ausgleichsflächen in der Gemarkung Guntersblum	59

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zu ermitteln.

1.2 Inhalt und wichtigste Zielsetzung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ in der Ortsgemeinde Guntersblum (Verbandsgemeinde Rhein-Selz) soll die Grundlage für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bilden. Ziel des Vorhabens ist die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen in Guntersblum, die verkehrstechnisch über die Gimbsheimer Straße bzw. im Anschluss daran über die Bundesstraße B 9 an das Verkehrsnetz des überörtlichen Verkehrs angeschlossen werden sollen. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan ein grünes Konzept, indem die Wirtschaftlichkeit mit Nachhaltigkeit verbunden werden soll. Mit der Neuansiedlung soll der stetigen Nachfrage an entsprechenden Flächen am Standort nachgekommen werden. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan der VG Rhein-Selz als gewerbliche Flächen dargestellt.

Die Festsetzung von Gewerbeflächen mit den dazugehörigen Baufenstern stellen den wesentlichen Regelungsinhalt des hier betrachteten Bebauungsplanes dar. In den textlichen Festsetzungen werden zudem u. a. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, Fuß-/Rad-/Wirtschaftswege und Ausfahrten bzw. dem verkehrstechnischen Anschluss an die B 9 sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge nebst Flächen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung selbst getroffen. Darüber hinaus werden umfangreiche, planinterne kompensatorische Maßnahmen sowie eine gebietsumlaufende öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Innerhalb der Plangebiets sind südlich bzw. östlich auf den öffentlichen Grünflächen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Versickerungsmulden, die im Wesentlichen zur Sammlung und Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswasser vorgesehen sind. Die Festsetzung von Gründächern dient zur Regenwasserrückhaltung.

Eine umfängliche Gebietsein- und Durchgrünung wird zudem durch die Festsetzung von Straßenbäumen, der öffentlichen Grünfläche und der Dachbegrünungen gewährleistet.

Innerhalb des Gewerbegebiet GI sind gem. § 8 BauNVO Gewerbebetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Darüber hinaus sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Zu beachten ist jedoch, dass abweichend von § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV gem. Anhang 1

des Leitfadens KAS-18 zuzuordnen sind, nicht zulässig sind. Zusätzlich sind solche Gewerbebetriebe, die in der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad nicht zulässig.

Lagerhäuser können im Einzelfall zugelassen werden, sofern ein räumlich-funktionaler Bezug zu einem im Plangebiet ansässigen produzierenden oder weiterverarbeitenden Gewerbebetrieb besteht. Voraussetzung ist, dass die Geschossfläche des Lagerhauses gegenüber der des zugehörigen Betriebs untergeordnet bleibt.

Folgende Nutzungen, die nach § 8 Abs. 2 zulässig wären, sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet GI unzulässig:

1. Betriebe/Anlagen, deren Betriebszweck typischerweise mit erheblichen Luftschadstoff- oder Geruchsemissionen verbunden ist (z. B. intensive thermische Prozesse ohne standortangepasstes Emissionsminderungskonzept).
2. Abfallbehandlungsanlagen (Sortier-/Umschlag-/Aufbereitungsanlagen) sowie Schrottplätze; ausgenommen sind betriebsinterne, untergeordnete Sammelstellen.
3. Selbstständige Lagerhäuser und Lagerplätze; Lagerflächen sind nur zulässig, soweit sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind.
4. Speditionsbetriebe, Logistikzentren, Güterumschlagbetriebe sowie sonstige Betriebe, deren Betriebszweck überwiegend in Lagerung/Kommissionierung/Verteilung von Gütern besteht, innerbetriebliche Logistik als Teil eines Produktions-/Handwerksbetriebs sind zulässig.
5. Vergnügungsstätten
6. Sexshops, die als Einzelhandelsbetriebe geführt werden und als Sortimente Erotikartikel beziehungsweise Artikel mit sonstigem sexuellem Hintergrund anbieten und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt, wie z. B. Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Laufhäuser, Modellwohnungen, Sex-Shop's, Pepp-Show's, Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen.

Einen weiteren wichtigen Planinhalt stellt die vorgesehene ringförmige Erschließungsstraße im Plangebiet dar, welche an zwei Knotenpunkten den Anschluss des Gebiets an die angrenzende Kreisstraße K 53 (Gimbsheimer Straße) und somit indirekt an die westlich angrenzende Bundesstraße B 9 sicherstellen soll.



Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ (Stand: Januar 2026)

2 Beschreibung des Vorhabens

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Guntersblum (VG Rhein-Selz).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die angrenzende Gimbsheimer Straße (K 53), gefolgt von Siedlungs- und Landwirtschaftsflächen sowie das Wasserwerk,
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (u. a. Rebflächen, Ackerland),
- Im Osten durch weitere landwirtschaftliche Flächen sowie eine Freiflächenphotovoltaik-Anlage,
- Im Westen durch die B 9 und die parallel verlaufende Bahntrasse, gefolgt von geschlossenen Siedlungsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 9,25 ha.



Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets¹

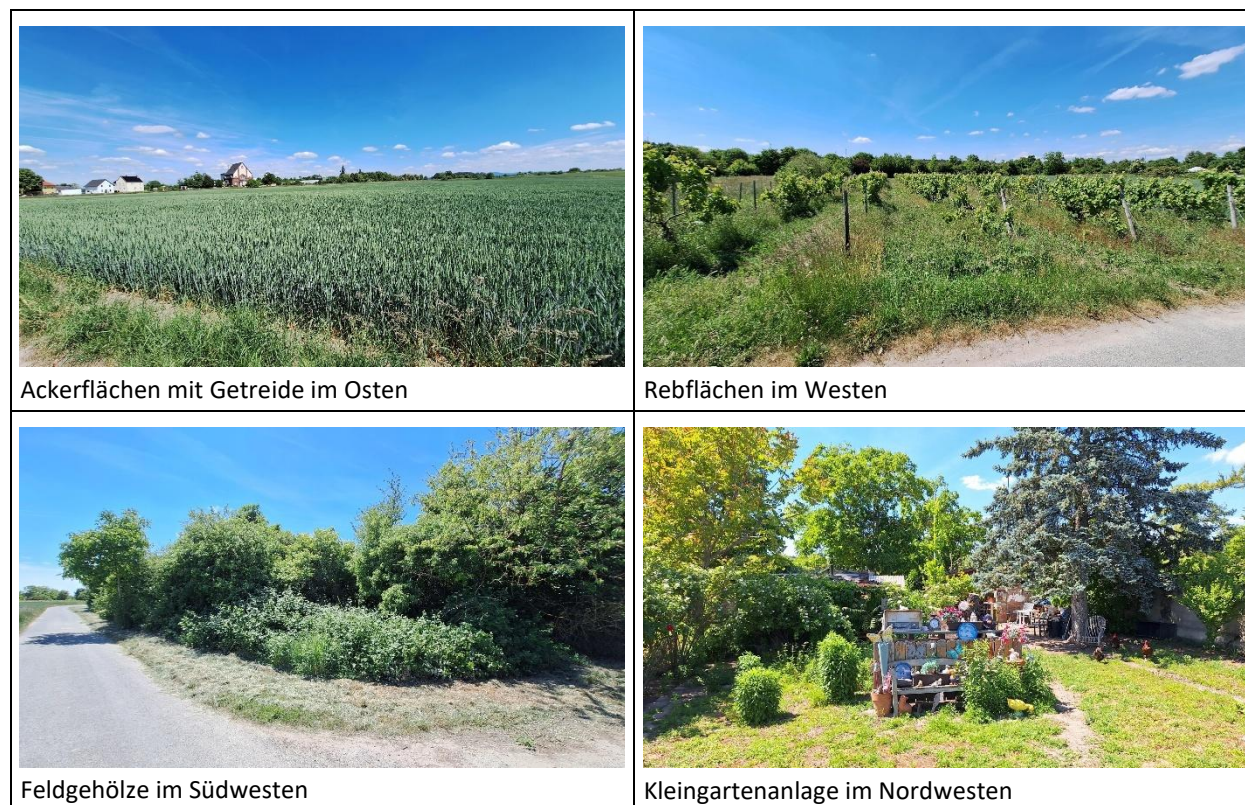
Zur Kompensation (vgl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung) des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriffs in die natürlichen Schutzgüter sind umfangreiche Maßnahmen auf intern gelegenen Grundstücken vorgesehen.

Zentrales Charakteristikum des Bebauungsplans ist die multifunktionale „Mehrfachbelegung“ von Flächen durch Gewerbenutzungen, ökologisch hochwertiger naturschutzfachlicher Kompensationsmaßnahmen, Regenwasserbewirtschaftung und regenerativer Energienutzung (Photovoltaik) nebst energetischer Synergieeffekte.

2.2 Nutzungsstruktur Bestand

Das ca. 9,25 ha große Plangebiet ist derzeit unbebaut und stellt sich als nahezu vollständig intensiv bewirtschaftete, landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, die sich im Ostteil des Gebiets befinden. Der westliche Teilbereich weist kleinteilig parzellierte Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen auf. Neben einer Kleingartenanlage mit Wochenendhäusern, Brachflächen, einer Feldscheune und Rebflächen finden sich auch einige Niederstammobstreihen, Grünland und Feldgehölzflächen. Das Plangebiet ist über befestigte und unbefestigte Wirtschaftswege erschlossen.

¹ Kartengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessung- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2025

**Abbildung 3:** Nutzungen im Plangebiet²

Die Umgebung des Plangebiets ist weiträumig durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, die sich im Süden und Osten befinden. Im näheren Umfeld des Plangebiets sind industrielle Nutzungen vorhanden, darunter das im Norden angrenzende Wasserwerk sowie eine etwa 160 m östlich gelegene Freiflächen-Photovoltaikanlage. Entlang der Gimbsheimer Straße befindet sich ein Wohngebiet.

Verkehrlich ist das Plangebiet durch die Gimbsheimer Straße mit Anbindung an die Bundesstraße B 9 erschlossen. Dabei bildet die B 9 die räumliche Grenze zwischen dem östlichen Siedlungsbereich von Guntersblum und dem westlich angrenzenden Plangebiet.

² Eigene Aufnahmen, WSW & Partner, Stand 06/2025



Abbildung 4: Umgebung des Plangebietes³

2.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ soll im Osten der Ortsgemeinde Guntersblum die Möglichkeit geschaffen werden, innerhalb eines ca. 9,25 ha großen Bereichs eine Gewerbenutzung zu realisieren. Der Geltungsbereich ist im Bestand bis auf die bestehende Straßenverkehrsfläche Gimbsheimer Straße sowie den vollversiegelten Wirtschaftsweg (insgesamt ca. 0,61 ha) derzeit unversiegelt.

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Baufläche von ca. 6,25 ha fest. Die bauliche Ausnutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 geregelt. Des Weiteren regelt der Bebauungsplan eine Überschreitungsmöglichkeit für alle Baugebiete bis zu einer GRZ von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen. Hieraus ergibt sich für das Gewerbegebiet zusammen mit der geplanten Erschließungsstraße eine maximal mögliche Neuversiegelung in einer Größenordnung von ca. 6,2 ha.

³ Eigene Darstellung, WSW & Partner (2026) auf Grundlage des LANIS/Alkis RLP, Stand 01/2026

Nutzungsart/ Festsetzung Planzeichnung	Bedarf an Grund und Boden			
	Überbaubare Fläche bei voller GRZ-Ausnutzung [ha]	Nicht überbaubare Fläche [ha]	Fläche gesamt [ha]	Versiegelungsgrad [%]
Gewerbegebiet (GE)	5	1,25	6,25	80
	Fläche gesamt [ha]		Versiegelungsgrad [%]	
Öffentliche Verkehrsflächen	1,2		100	
Öffentliche Grünfläche	1,51		0	
Gesamtbilanz	Fläche Geltungsbereich [ha]	Voraussichtliche maximale Neuversiegelung durch das Vorhaben [ha]		Voraussichtlicher Versiegelungsgrad [%]
	9,25	6,2		67

3 Ziele des Umweltschutzes

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (ROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, somit der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ liegt im Bereich des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung 2022, welcher hier Flächen als „Sonstige Freifläche“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ ausweist.

Die „Sonstige Freifläche“ besteht im ROP in Kombination mit dem „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ und befindet sich weitestgehend im Ostteil des Plangebietes. Im westlichen Bereich befindet sich nur die „Sonstige Freifläche“.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe (2. Teilfortschreibung 2022) mit Kennzeichnung der Lage des Plangeiets

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem übergeordneten Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Im Norden des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan Flächen für überörtlichen Straßenverkehr aus.

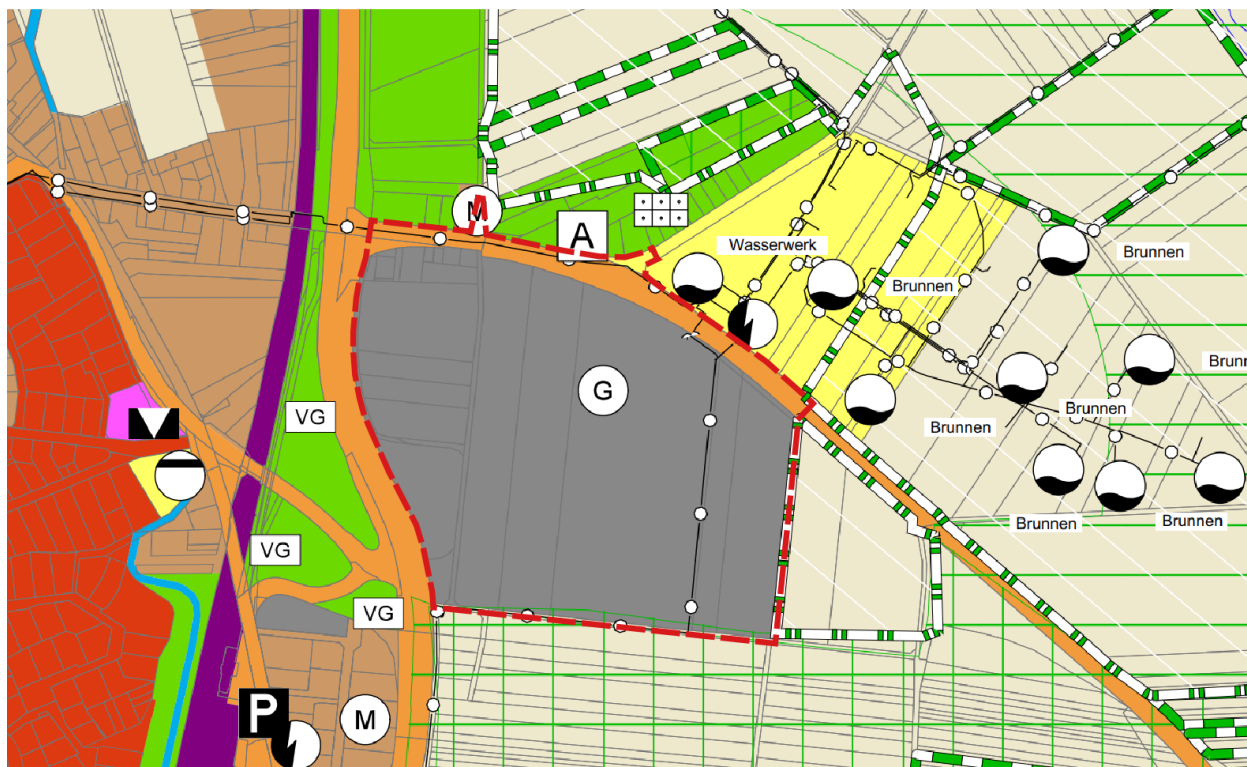


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2030 der VG Rhein-Selz (2021) mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.3 Schutzgebiete

Nach dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Sonstige Natura 200 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder nationale Naturschutzgebiete liegen nicht innerhalb bzw. im direkten Umfeld des Plangebietes.

Die beiden nächstgelegenen Schutzgebiete Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Rheinniederung zwischen Gimsheim und Oppenheim“ (FFH-6116-305) und Vogelschutzgebiet „Schilfgebiete zwischen Gimsheim und Oppenheim inklusive Fischsee“ (VSG-6116-402) befinden sich in ca. 450 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Etwa 1,1 km östlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet „Fischsee“ (NSG-7300-088).

4 Darstellung der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich die Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, zu dokumentieren (§ 2a BauGB).

Nach § 2a BauGB sind

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange

des Umweltschutzes zu ermitteln.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Nach Art und Umfang des Vorhabens und aufgrund der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind auf der Basis der Analyse des vorhandenen Datenmaterials voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Auswertung der bestehenden Rahmenplanungen, der jeweiligen Fachgesetze und der örtlichen Situation werden in den folgenden Kapiteln für den Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Schutzgüter des UVPG zunächst übergeordnete Zielvorstellungen dargestellt sowie jeweils schutzgutbezogen die ursprünglichen Umweltzustände (Ist-Zustand) betrachtet. Daran schließt sich eine Prognose über die Entwicklung der Umweltzustände bei Durchführung und weiterhin bei Nichtdurchführung der geänderten Planung (Null-Variante) an. Abschließend werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis i BauGB unter anderem Infolge

- a) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
 - b) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
 - c) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
 - d) der Art und Menge der erzeugten Abfälle,
 - e) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
 - f) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
 - g) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
 - h) der eingesetzten Techniken und Stoffe.
-

zu beschreiben. Diese Beschreibung soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

„Auswirkungen auf die Umwelt“ im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG werden dabei, nach UVPVwV, als Veränderungen der menschlichen Gesundheit oder der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit einzelner Bestandteile der Umwelt oder der Umwelt insgesamt, definiert.

„Voraussichtliche“ Umweltauswirkungen sind dabei solche, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten können. Nachteilige Umweltauswirkungen sind dabei im Allgemeinen vorrausichtlich „erheblich“ aufgrund ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder aufgrund ihrer Irreversibilität.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die potenzialspezifische Risiko-/ Konflikteinschätzung erfolgt verbal-argumentativ. Die Einstufung der Konflikte ist schutzgutbezogen und an den jeweiligen Schutzzielen und Grenzwerten für dieses Schutzgut orientiert. Die Bewertung verdeutlicht, ob für diesen Konflikt ein Handlungsbedarf besteht (hoher Konflikt) oder ob die Auswirkungen ohne Minderungsmaßnahmen zu tolerieren sind. Ein Vergleich der Konfliktstärke zwischen den Schutzgütern (beispielsweise zwischen Standortumfeld und Naturschutzgebieten) ist nicht möglich.

Die für das jeweilige Schutzgut dargelegten Maßnahmen zielen zunächst auf eine möglichst umfassende Vermeidung und/oder Minimierung der absehbaren Beeinträchtigungen ab. Unter Beachtung der möglichen Schutzmaßnahmen erfolgt dann auf Grundlage der Art und der Schwere des Eingriffs die Prüfung der Ausgleichbarkeit und die Entwicklung und Festsetzung von Maßnahmen zur Kompensation. Nicht vermeidbare Eingriffe sind durch geeignete und fachlich allgemein anerkannte Maßnahmen zu kompensieren.

5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Nach § 2 Abs. 1 BBodSchG wird der Boden als „obere Schicht der Erdkruste“ mit ihren biologischen, chemischen und physikalischen Funktionen definiert. Entsprechend dient der Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes für Wasser- und Nährstoffkreisläufe sowie als Filter- und Regulierungsstadium. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommt ihm darüber hinaus eine Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte zu. Der gewachsene Boden ist als Grundlage jeglicher Landnutzung sowie als prägende Basis der Lebensräume unserer heimischen Tier- und Pflanzenwelt ein schutzwürdiges Naturgut. Er ist in seiner Vielfalt der Bodenarten, Struktur, Aufbau, Nährstoff- und Bodenwasserhaushalt nicht vermehrbar und daher grundsätzlich sparsam zu nutzen, zu erhalten und vor Funktionsverlust zu schützen. Vor diesem Hintergrund ist das Schutzgut Boden zusammenfassend rein funktional-qualitativ zu betrachten.

Dem Schutzgut Fläche kommt an dieser Stelle vor dem Hintergrund des allgemein steigenden Flächenverbrauchs eine quantitative Betrachtung zu. Ihm wird durch die gesetzliche Neuakzentuierung eine Art Warnfunktion in Bezug auf den steigenden „Flächenfraß“ zugeteilt. Auch ist der Aspekt der Fläche als Umweltindikator zu qualifizieren, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenfläche – unabhängig von der Landnutzung und der Bodenqualität- ausdrückt. In Bezug auf das Schutzgut Fläche gilt es auch auf das innerhalb der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie⁴ gesetzten Ziels zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltiges Bauen hinzuweisen. Demnach soll bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringert werden.

Bei der Betrachtung des Schutzguts Fläche gilt es explizit die Auswirkungen auf die Fläche und den Flächenverbrauch zu richten. Unter Flächenverbrauch wird im rechtswissenschaftlichen Sinn die Umwidmung freier Fläche zum Zwecke von Siedlung und Verkehr verstanden.

5.1.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Gesetz	Zielaussagen
<i>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</i>	Der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, - der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, - Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, - die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.
<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) Wahrung sozialgerechter Bodennutzung
<i>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> <i>Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)</i>	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Mit allen Naturgütern ist, soweit sie sich nicht erneuern, sparsam und schonend umzugehen.

⁴ Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Stand 2021

Gesetz	Zielaussagen
<i>Landesboden-schutzgesetz RLP (LBodSchG)</i>	Ziel der Sanierung von Altlasten ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen dadurch zu leisten, dass auf einer Fläche ein Zustand hergestellt wird, der Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, nicht zulässt.

5.1.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)^{5 6}

Das ca. 9,25 ha große Plangebiet des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ ist im Bestand fast vollständig unversiegelt. Lediglich die bestehende Straßenverkehrsfläche Gimbsheimer Straße sowie ein vollversiegelter Wirtschaftsweg im westlichen Teil sind mit ca. 0,61 ha bereits versiegelt. Insgesamt ist jedoch die Fläche bereits durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung im Ostteil des Gebiets stark anthropogen überformt und die Böden verdichtet. Der westliche Teilbereich, der durch den befestigten Wirtschaftsweg begrenzt wird, weist kleine Parzellen mit unterschiedlichen Nutzungen auf. Im nördlichen Bereich grenzen Kleingartenanlagen mit Wochenendhäusern direkt an die Straßenverkehrsfläche. Hinter den Kleingärten schließt sich eine Grünlandbrache an, auf der eine marode Feldscheune steht, die über den versiegelten Wirtschaftsweg erreichbar ist. Das mittlere Plangebiet ist durch Acker- und Weinbau sowie Obstplantagen geprägt. Im südlichen Teil treten Brach- und Grünflächen sowie Feldgehölze mit vereinzelt Bäumen auf. Neben dem befestigten Wirtschaftsweg ist das Plangebiet auch über einen unbefestigten Wirtschaftsweg am westlichen Rand erschlossen.

Die Topographie im Plangebiet charakterisiert sich durch ein relativ flaches, schwach abfälliges Gefälle von Nordwesten (ca. 88 m ü. NN) in Richtung Südosten (ca. 86 m ü. NN).

Das Plangebiet liegt in der geologischen GroÙeinheit des Oberrheingrabens und ist der Niederterrasse der Oberrheinebene zuzuordnen. Bodenkundlich befindet es sich innerhalb der BodengroÙlandschaft Nr. 2.1 „Auen und Niederterrassen“. Im Bereich des Vorhabens sind Hochflutsedimente der Altauen über Niederterrassen kartiert, petrographisch als sandige Lehme bis lehmige Sande (Lehm, sandig bis Sand, lehmig).

Der GroÙteil des Plangebiets wird von Lehm geprägt. Lokal treten im südlichen Bereich sandiger Lehm sowie tonige Anteile auf. Als Bodenhauptgruppe dominieren carbonathaltige schluffig-lehmige Auensedimente. Im nördlichen Teilbereich kommen zudem carbonathaltige tonige Auensedimente vor. Ergänzend sind im südlichen Gebietsteil Flugsande (Fein- bis Mittelsand) nachgewiesen.

Das Ertragspotential der kartierten Böden wird als hoch bis sehr hoch eingeschätzt. Um das Verhältnis des Ertragspotentials bewerten zu können, geben die Ackerzahlen genauere Hinweise. Diese belaufen sich auf dem Plangebiet zwischen ≥ 60 und ≤ 80 .

⁵ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Kartenviewer (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Stand 01/2026

⁶ umweltgeotechnik gmbH (GG), Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost, Guntersblum Baugrunduntersuchung, Stand 10/2014

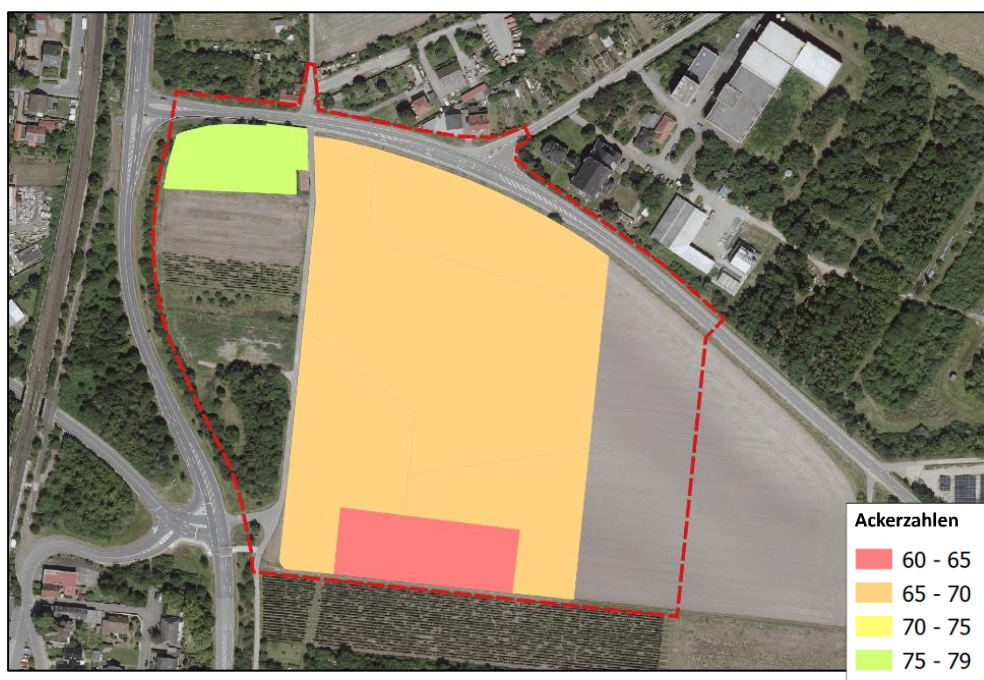


Abbildung 7: Ackerzahlen im Plangebiet⁷

Der Standort wird mit potenzieller Auendynamik und mit Grundwassereinfluss im Unterboden eingestuft. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der beschriebenen Werte wird die Lebensraumfunktion des Bodens als mittel eingeschätzt.

Die Feldkapazität liegt mit 327 bis 390 mm im mittleren Bereich. Das Nitratrückhaltevermögen wird als mittel bis hoch eingestuft. Die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird daher insgesamt als mittel eingestuft.

Innerhalb des Plangebiets sind im südlichen Teilbereich keine kultur- oder naturhistorisch bedeutsamen Böden kartiert.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten nach § 2 Abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) kartiert oder bekannt. Im räumlichen Umfeld des Plangebiets sind zwei Altlasten katastriert, die als Ablagerungsstellen altlastverdächtig eingestuft werden.⁸

⁷ Eigene Darstellung, WSW & Partner (2026) auf Basis des WFS-Dienstes des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Stand 01/2026

⁸ Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Altlastenkataster Rheinland-Pfalz, Stand 11/2016



Abbildung 8: Altlastenkataster in der Umgebung des Plangebietes (rot markiert)⁹

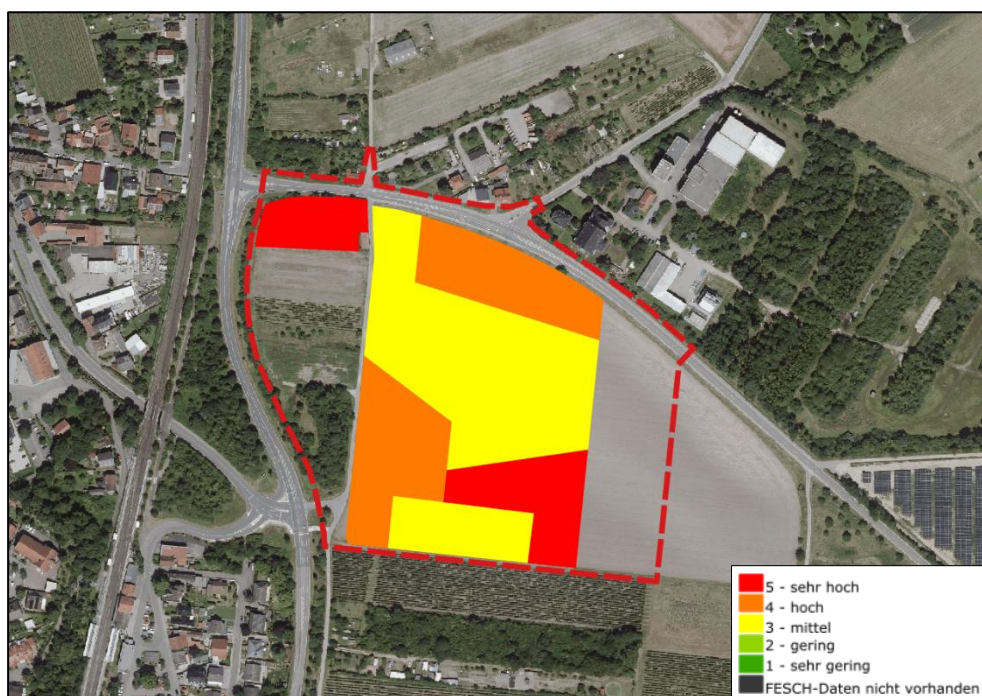
Bewertung

Aufgrund der bisherigen überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist mit deutlichen anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur zu rechnen. Die natürlichen Horizontabfolgen, die sich zu meist als humifizierte organische Auflage und nachfolgend humosem Oberboden darstellen, werden durch Pflügen in Mischhorizonte umgewandelt. Weiterhin sind durch den Betrieb der landwirtschaftlichen Maschinen Verdichtungen des Bodens die Folge. Hierdurch ergibt sich vor allem für exponierte und geneigte Flächen eine gesteigerte Gefahr für Wind- und Wassererosionen. Durch rezente Einträge von Düngemitteln und Pestiziden ist der Boden als potenziell vorbelastet einzustufen. Ausgebrachte Pflanzenschutzmittel und in den Düngemitteln enthaltene Schwermetalle und Schadstoffe – die sich über Jahrzehnte akkumulieren können – stellen unter anderem potenzielle Gefahren für terrestrische und aquatische Ökosysteme dar. Es ist davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Biozideinträge sowie Auswaschung dieser Stoffe in das Grundwasser (mögliche Nitratbelastung) vorhanden sind. Betroffen ist hiervon insbesondere die belebte Oberbodenzone. Somit ist generell eine geringe bis mittlere Natürlichkeit der Böden festzustellen.

Das Plangebiet liegt lediglich für den mittleren Bereich eine Bodenfunktionsbewertung vor. Diese stellen sich in den kartierten Bereichen als sehr heterogen und kleinparzellierte dar. Hierbei werden Wertstufen von mittel bis sehr hoch dargestellt. Für das übrige Plangebiet liegen keine Daten vor. Die Bodenfunktionsbewertung für das Plangebiet wird als durchschnittlich als mittel eingestuft.¹⁰

⁹ Eigene Darstellung, WSW & Partner (2026) auf Grundlage des Altlastenkatasters Rheinland-Pfalz der SGD Süd, Stand 11/2016

¹⁰ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Kartenviewer (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Stand 01/2026

Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung im Plangebiet¹¹

5.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Beeinträchtigungen des Bodens durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporäre Verringerung der Versickerung ▪ Stoffeintrag: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen/Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. ▪ Entfernung von Oberboden sowie Abtrag und Umlagerung von Bodenschichten und ggf. Festgestein
anlage- und betriebsbedingt	▪ Zusätzliche voraussichtliche Versiegelung von ca. 5,6 ha ▪ Maximaler Versiegelungsgrad von 80 % innerhalb der Baufenster (GRZ 0,8) ▪ Bodenabtrag und Bodenversiegelungen durch die Realisierung der Bauflächen führen zu einer tiefgreifenden Zerstörung bis hin zum Verlust von Bodenfunktionen ▪ Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche bleiben die natürlichen Bodenfunktionen weiterhin bestehen ▪ Im Hinblick auf die betriebsbedingte Wirkung ist in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen möglich ▪ Beeinträchtigung des Bodengefüges durch dauerhafte Versiegelung/Verdichtung ▪ Verringerung der Versickerung

¹¹ Eigene Darstellung, WSW & Partner (2026) auf Basis des WFS-Dienstes des Landesamtes für Geologie und Bergbau RLP, Stand 01/2026

	▪ Reduzierte Speicher- und Filterfähigkeit des Bodens ▪ Plangebietsfläche wird dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, Fläche steht für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung
bb)	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
baubedingt	▪ Siehe Ausführungen zu aa)
anlage- und betriebsbedingt	▪ Siehe Ausführungen zu aa)
cc)	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd)	der Art und Menge der erzeugten Abfälle
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen. ▪ Es ist davon auszugehen, dass erzeugte Abfälle sachgerecht nach den Vorgaben der Abfallwirtschaft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen entsorgt werden.
ee)	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Aufgrund von möglichen Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben (Bagger- und Abbrucharbeiten) ist bei einem sachgerechten Umgang nicht mit erheblichen Auswirkungen durch betriebsbedingte Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Möglicher Stoffeintrag durch Fahrzeuge von Betrieben: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. ▪ Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten sind im Plangebiet selbst bisher nicht bekannt. ▪ Bereich mit lokal mäßiger bis hoher Radonkonzentration (25,5 kBq/m³)¹²
ff)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Insgesamt ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. ▪ Es werden umfangreiche Eingrünungen innerhalb des Plangebiets festgesetzt, die auch klimatisch durch die langfristige Bindung von CO₂ kompensatorische Wirkungen entfalten.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

¹² Landesamt für Umwelt RLP, Geologische Radonkarte, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 01/2026

Konfliktbewertung

Das Plangebiet wurde bisher größtenteils ackerbaulich genutzt und ist dementsprechend im Bestand bis auf die bestehende Straßenverkehrsfläche und dem Wirtschaftsweg (ca. 0,61 ha) unversiegelt. Mit der Realisierung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ ist durch die Entwicklung von Gewerbeflächen mit den dazugehörigen Nebenanlagen eine erhebliche Neuversiegelung zu erwarten. Durch das Vorhaben gehen Ackerflächen mit einer mittleren Bodenfunktionserfüllung dauerhaft verloren, welche allerdings bereits stark anthropogen überformt sind. Demnach steht die Fläche in Zukunft für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung.

Die gravierendsten Auswirkungen des Vorhabens bestehen in der mit der Überbauung verbundenen Versiegelung bislang un bebauter Flächen. Damit einher geht der Verlust nahezu aller Bodenfunktionen in größerem Umfang, vor allem der Speicher- und Reglerfunktion (Ausgleichskörper im Wasserhaushalt, Filter und Puffer für Schadstoffe). Die Neuversiegelung bisher unbeeinträchtigter Böden führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung auch von Böden als Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung. Auch der mit der Herstellung von Bauflächen verbundene Bodenabtrag führt zu einer tiefgreifenden Zerstörung der Bodenfunktionen.

Unvermeidbar, aber auch nicht kompensierbar, ist der Verlust der Bodenertragsfunktionen auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Überbauung und teilweise Umnutzung kann die Fläche nicht mehr als landwirtschaftlicher Produktionsstandort zur Verfügung stehen.

Durch umfängliche Grünfestsetzungen werden umgekehrt große Bereiche des Plangebiets nicht versiegelt und / oder im Vergleich zu der bisherigen Nutzung ökologisch signifikant aufgewertet.

Trotz der bisherigen ackerbaulichen Nutzung und der damit verbundenen anthropogenen Überprägung, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes entsprechend den Regelungen des „Praxisleitfadens“ als erhebliche Beeinträchtigung besonderer Schwere (eBS) eingestuft (vgl. Bilanzierung).

5.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geplante Bebauung im Plangebiet ist zwangsläufig mit Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen von Böden verbunden. Es ist nur in begrenztem Maße möglich, die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren. Im Rahmen der Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen festgelegt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Um Eingriffe in das Schutzgut Boden über das notwendige Maß weiter zu vermeiden und zu minimieren, ist die maximal mögliche überbaubare Fläche inklusive Nebenanlagen und Stellplätzen mit einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet geregelt. Bei der Befestigung von Flächen sollte auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Auf den Baufeldern kann eine Teilversiegelung, z.B. durch Pflaster mit breiten Fugen, Rasenpflaster, Schotterbeläge oder wasserdurchlässige Decken die Beeinträchtigung des Bodens minimieren.
- Zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden werden ein möglichst schonender Umgang mit Flächen sowie eine Begrenzung der Versiegelung festgesetzt.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum weitgehenden Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf.
- Durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche, Gründächer, Straßenbegleitgrün und Pflanzung neuer Bäume wird einer Versiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt.

- Großflächige Begrünungsmaßnahmen werden auf den Flachdächern und Fassaden der Gebäude realisiert, wo durch mächtige Streuauflagen artenreiche Dachbegrünungen mit entsprechenden Bodenfunktionen (u.a. Retention) geschaffen werden.

Ausgleichsmaßnahmen Boden und Fläche:

- Durch die Anlage einer Öffentlichen Grünfläche sowie planinternen Kompensationsmaßnahmen wird der Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung vollständig ausgeglichen. Zudem findet in diesen Bereichen im Vergleich zur Bestandsnutzung (intensive Ackernutzung) eine Aufwertung der Lebensraumfunktion sowie der Funktion als Bestandteil im Naturhaushalt (Bodenfunktionen) statt.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Maßnahmen nach § 202 BauGB zur Wiederverwendung des Bodenaushubes vor Ort und Verbot der Überdeckung der verbleibenden belebten Bodenschicht.
- Verwendung von Teilen des wertvollen Oberbodens und Auftrag auf Flächen mit Böden von geringer bis mittlere Leistungsfähigkeit.
- Während einzelner Bauphasen darf zur Vermeidung von Bodenverdichtungen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Verdichtete Böden sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu lockern. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) sind anzuwenden.

5.2 Schutzgut Wasser

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

5.2.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Wasserhaushaltsgesetz RLP</i>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
<i>Landeswassergesetz RLP</i>	Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

5.2.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)^{13 14}

Das Klima um Guntersblum und Umgebung wird als mild sowie allgemein warm und gemäßigt angegeben. Das Plangebiet liegt mit einem durchschnittlichen Niederschlag von 535 mm im niederschlagsarmen Bereich.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Teichgraben in etwa 150 m Entfernung, sie liegt westlich des Gebiets und stellt ein Gewässer 3. Ordnung dar. Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht tangiert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebietes außerhalb Überschwemmungsgebiete des Rheins.

Bezüglich der Hydrologie liegt das Untersuchungsgebiet in der Grundwasserlandschaft „Quartäre und pliozäne Sedimente“. Die Grundwasserneubildung wird mit > 0 – 25 sowie mit > 25 – 50 angegeben. Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers „Rhein, RLP, 7“ und wird von einem silikatischen und karbonatischen Porengrundwasserleiter durchzogen. Dieser Typus zeichnet sich im Allgemeinen durch seine mittlere Ergiebigkeit sowie ein gutes Reinigungsvermögen aus. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft. Das Gebiet befindet sich zudem im Bereich mit Durchlässigkeitsklassen von mittlerer Einstufung. Die Verfestigung für den oberen Grundwasserleiter stellt Lockergestein dar.

Das Plangebiet ist derzeit bis auf die Gimbsheimer Straße und einem versiegelten Wirtschaftsweg nahezu frei von Versiegelungen. Nennenswerte Grünstrukturen befinden sich im westlichen Bereich des Plangebiets (Feldgehölze, Einzelbäume).

Das anfallende Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebiets. Allerdings kann im Bereich der Ackerflächen, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, der Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer, der anthropogenen Vorbelastungen im und der vorherrschenden Bewertungskriterien kommt dem Schutzgut Wasser im Plangebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung vor.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Bodenverdichtung mit einhergehender Reduzierung der Sickerwassermenge ▪ Die bereits beschriebene, mögliche Bodenverdichtung hat Einfluss auf den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung. Hierbei ist insbesondere die Reduzierung der Sickerwassermenge von Bedeutung.
anlage- und betriebsbedingt	▪ Da die Fläche bisher nicht versiegelt ist, kommt es durch den Bebauungsplan zu Auswirkungen auf das Schutzgut. ▪ Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses ▪ Es wird konzentriert mehr Niederschlagswasser anfallen.

¹³ Landesamt für Umwelt, Wasserportal – Geoexplorer (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer/>), Stand 01/2026

¹⁴ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Kartenviewer (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Stand 01/2026

	- Entwässerung im Trennsystem. Schmutzwasser wird bestehendem Mischwasserkanal zugeführt. - Durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen werden unversiegelte Flächen erhalten und entwickelt. - Durch die Festsetzung einer GRZ wird ein möglichst hoher Grad an Filtrations- und Sickerflächen geschaffen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
baubedingt	Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung
anlage- und betriebsbedingt	- Verringerung der Versickerung und der Grundwasserneubildung - Durch die Festsetzung einer GRZ und umfangreicher Begrünungsmaßnahmen wird ein möglichst hoher Grad an Infiltrations- und Sickerflächen geschaffen.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
baubedingt	Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Möglicher Stoffeintrag durch Kraftfahrzeuge in Gewerbe- und Industriebetrieben: bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen. - Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses - Insgesamt ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiete zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit verbunden zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Festsetzung maximal zulässiger GRZ und öffentlichen Grünflächen mit Versickerungsbecken nebst Dachbegrünungen entstehen im Plangebiet selbst umfangreiche Flächen mit guter Versickerungsfähigkeit. Diese sind allgemein für das Schutzgut Wasser als positiv zu bewerten.

Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als geringfügig bis mittel eingestuft.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die gesetzliche Grundlage für ein naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept bildet das Landeswassergesetz, wonach eine grundsätzliche Verpflichtung zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung besteht. Danach soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Rückhaltung, Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Eingriffintensität in das Schutzgut Wasser führen, umgesetzt:

- Eine Reduzierung des Versiegelungsgrades durch versickerungsfähige Gestaltung möglichst umfangreicher Flächenanteile (GRZ, Öffentliche Grünflächen, Gründächer, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, möglichst enge Baufenster) dient der Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei nicht überdachten Zuwegungen, Fußwege sowie ebenerdige Kfz-Stellplätze mit Ausnahme von Zufahrten und LKW-Rangierflächen (weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen für den Wasserkreislauf).

5.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Thema Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt. Dabei werden in der Betrachtung beider Aspekte vor allem auch die besonderen Wechselbeziehungen zwischen diesen Belangen und der menschlichen Gesundheit aufgezeigt, wobei im Mittelpunkt der Betrachtungen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich klimatischer und lufthygienischer Ausgleichsfunktionen steht. Die im Zusammenhang mit der Gesundheit und dem Wohlbefinden des Menschen stehenden Fragen bezüglich Schadstoffbelastungen etc. werden unter dem Kap. Schutzgut Mensch behandelt.

Als Klima wird der mittlere Zustand der atmosphärischen Witterungsbedingungen mit ihren Schwankungsbereichen an einem bestimmten Ort bezeichnet. Beschrieben wird das Klima durch die Elemente Temperatur, Niederschlag, Luftdruck, Luftfeuchte, Wind, Bewölkung und Strahlung. Jede Gebietseinheit zeichnet sich dabei durch ein spezifisches Meso- und Mikroklima aus. Das Mesoklima beschreibt eine Gebietsgröße von ca. 1 km bis 100 km in horizontaler und bis etwa 1 km vertikaler Ausdehnung. Für dessen

Ausprägung sind hauptsächlich Geländeform, Hangneigung, Exposition und Beschaffenheit der Erdoberfläche von Bedeutung. Das Mikroklima erfasst die physikalischen Prozesse in der bodennahen Luftschicht bis ca. 250 m horizontal und ca. 2 m Höhe vertikal, die ihrerseits das Mesoklima beeinflussen und insbesondere für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind. Bestimmend sind dabei die gleichen Faktoren wie für das Mesoklima.

5.3.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Grundziel für das Schutzgut Klima/Luft ist die nachhaltige Sicherung bioklimatischer Regulationsleistungen. Für den Klimaschutz sollen lokalklimatisch bedeutsame Ventilationsbahnen und Flächen mit geländeklimatischer Ausgleichswirkung sowie die klimawirksame Durchgrünung von bebauten Flächen erhalten und entwickelt werden. Das Bundesimmissionsschutzgesetz hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen zum Ziel.

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch (BauGB)</i>	Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB (sog. Klimaschutzklausel) soll im Rahmen der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Ziel dieses Gesetzes ist zudem die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Ein weiteres Ziel ist die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
<i>Landesnaturschutzgesetz RLP (LNatSchG)</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
<i>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Luft</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

5.3.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Die Umgebung des Plangebietes zählt zum Klimabezirk des Nördlichen Oberrheintieflandes und liegt im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und atlantischem, d.h. einem eher sonnigen und trockenen Klima, ist der Untersuchungsraum eher letzterem zuzuordnen. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen

von 523 mm/Jahr verhältnismäßig trocken.¹⁵ Damit gehört diese Landschaft zu den niederschlagärmeren Gegenden Deutschlands.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in der Ortsgemeinde Guntersblum liegt bei 10,6 °C. Im Juli, dem wärmsten Monat des Jahres, werden Temperaturmittelwerte von 19,9 °C gemessen und während des kältesten Monats, dem Januar, liegen die Temperaturen im Durchschnitt bei 1,9 °C. Das Klima der Region wird insgesamt als mild und gemäßigt klassifiziert. Es wird entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger als Ozeanklima (Cfb) eingestuft.¹⁶

Das Klimatop ist durch ein Freilandklima geprägt, dass aufgrund der offenen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche eine gute Durchlüftung sowie einen ausgeprägten Tagesgang der Temperatur aufweist. Die thermische Situation im Plangebiet und seiner Umgebung stellt sich daher im Bestand insgesamt als heiß dar.¹⁷ Der Geltungsbereich liegt im Wirkungsraum klimatischer Funktionen.¹⁸ Entsprechend besteht ein hohes Potenzial zur Frisch- und Kaltluftbildung, jedoch ist der Kaltluftabfluss aufgrund der relativ flachen Topographie nur schwach ausgeprägt.

Als Kaltluftflüsse, Hangabwinde oder Bergwinde bezeichnete Luftaustauschprozesse beruhen auf der Eigenschaft der Luft, sich gegenüber Temperaturänderungen der Erdoberfläche träge zu verhalten. An der bei negativer Strahlungsbilanz beginnenden Abkühlung der Erdoberfläche nimmt zunächst eine dünne, dem Erdboden aufliegende Schicht teil. Koppeln, Wiesen, und Flächen mit niedriger Vegetation produzieren auf Grund ihrer nächtlichen Auskühlung durchschnittlich etwa 12 m³ Kaltluft pro m² und Stunde. Bei fehlendem Abfluss würde somit die Kaltluftobergrenze um 0,2 m/min ansteigen, was theoretisch in einer Stunde zu einer 12 m dicken Kaltluftschicht führen kann. Unter Mitwirkung des Geländereiefs lassen jedoch die sich im Bereich unterschiedlich temperierter Räume einstellenden Dichte- bzw. Druckunterschiede schon kurz nach Sonnenuntergang entsprechende Ausgleichströmungen entstehen. Geländehohlformen kanalisieren dabei den bodennahen Kaltluftfluss, welcher in hängigem Gelände die Dimension von leichteren Winden annehmen kann.

Die vorherrschenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen für eine vermehrte Kaltluftproduktion. Hierbei sorgen besonders Flächen mit geringer Vegetation für eine Erhöhung produzierter Kaltluft. Die besonders durch intensive Landwirtschaft verursachten, verdichteten Böden können aufgrund eines verringerten Porenvolumens zu einer Verringerung der Kaltluftproduktion führen. Die sich im Plangebiet befindlichen Grünbereiche mit Gehölzstrukturen tragen hingegen zu einer verstärkten Kaltluftproduktion bei.

Kaltluft fließt dabei dem Geländegefälle folgend hin zum tiefer gelegenen Punkt ab. Demnach fließt die Kaltluft im hier betrachteten Fall von Nordwesten hin Richtung Südosten ab. Die produzierte sowie die über das Gebiet abfließende Kaltluft wirkt dabei in Richtung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Kaltluft hat demnach insgesamt einen positiven Effekt auf human-biometeorologische Wirkungskomplexe und somit auf die menschliche Gesundheit der angrenzenden Bevölkerung. Der Betrachtungsraum selbst dient dabei auf Grund seiner Größe und der intensiven Nutzung als mäßiger Kaltluftproduzent.

¹⁵ Landesamt für Umwelt, Wasserportal – Geoexplorer (<https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>), Stand 01/2026

¹⁶ Climate-Data, <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/guntersblum-157451/>, Stand 02/2026

¹⁷ Landesamt für Umwelt, Klimatopkarte, https://www.klimawandel.rlp.de/Kartenwerke_Klimaanpassung/#9/49.8460/7.8770, Stand 02/2026

¹⁸ LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 02/2026

Bewertung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bestehenden Grünstrukturen sowie seines geringen Versiegelungsgrades als mäßiger Kaltluftproduzent einzustufen. Aufgrund der Plangebietsgröße sowie der starken Bodenbearbeitung durch die Landwirtschaft sind diese Effekte für die Umgebung jedoch voraussichtlich nicht von wesentlicher Bedeutung. Die Kaltluft fließt hangabwärts in Richtung Südosten, dessen Abfluss aufgrund der relativ flachen Topographie jedoch nur schwach ausgeprägt ist. Die gebildete Kaltluft wird vor allem kleinräumig wirksam und strömt in die angrenzende Feldflur aus.

Eine Vulnerabilität des Plangebietes hinsichtlich der Auswirkungen des Klimawandels sind zum aktuellen Stand unter Einbeziehung verfügbarer Daten nicht ersichtlich.

Insgesamt ist deshalb von einer nur eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das lokale Klima auszugehen. Aufgrund der angrenzenden Gewerbebetriebe ist zudem von einer geringfügigen lufthygienischen Vorbelastung auszugehen.

5.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Beeinträchtigungen der Luft durch die Baumaßnahmen in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs)
anlage- und betriebsbedingt	▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion. ▪ Von dem zukünftigen Betrieb sind Emissionen unterschiedlicher Art zu erwarten. Art und Ausmaß der zu erwartenden Emissionen aus der Nutzung als Gewerbegebiet können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beschrieben werden. ▪ Die Begrünungsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen, Neubepflanzungen, Dachbegrünung) tragen zu einer Verbesserung der Luftfeuchtigkeit, des CO₂-Haushalts (Fixierung), der Strahlenverhältnisse (Absorption) sowie des Wassermanagements (Entlastung v.a. bei Starkregen) bei. Die Öffentliche Grünfläche trägt insgesamt zu einer geringfügigen Verbesserung des Mikroklimas bei. ▪ Verpflichtende Nutzung von Solarenergie mindert mögliche Immissionen durch die Energiegewinnung. ▪ Gewerbeflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas mit verstärkter Hitzebelastung. ▪ Durch die Nutzung als Gewerbefläche kann es zu einer Erwärmung der über das Gebiet abfließenden Kaltluft sowie zu einer minimalen Verringerung der Luftqualität der abfließenden Frischluft kommen. ▪ Gebietsinterne öffentliche, großflächige Grünfläche als klimatischer Ausgleichsraum.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luft durch die Nutzung natürlicher Ressourcen zu rechnen. ▪ Verringerung von Kaltluftflüssen, Verringerte Kaltluftproduktion
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen

anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Potenziell sind Ansiedelungen von emittierenden Gewerbebetrieben denkbar. - Es ist nach derzeitigem Stand jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	- Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen. - Wohngebiete oder empfindliche Nutzungen sind auf Grund der Lage der zukünftigen Bauflächen nicht betroffen, da die siedlungsklimatische Bedeutung der Fläche vergleichsweise gering ist.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Es ist mit mäßigen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet und seiner direkten Umgebung zu rechnen, da die Kaltluftproduktion durch die Neuversiegelung verringert wird. Im Plangebiet ist keine überörtliche Kaltluftleitbahn ausgewiesen. Die vorhandenen Freiflächen wirken derzeit als begrenzte Kaltluftentstehungszonen, deren nächtlich generierte Kaltluft hangabwärts abfließt, jedoch nur in geringem Maße zur Belüftung angrenzender Flächen beiträgt. Durch die geplante Bebauung ist mit einer partiellen Reduktion dieser Funktionen zu rechnen, wobei diese Wirkung aufgrund des Geländeverlaufs sowie der geplanten Durchgrünung des Gebietes als lokal begrenzt einzustufen ist.

Tagsüber ist durch die geplante Bebauung und Versiegelung mit einer deutlich erhöhten Hitzebelastung in dem Plangebiet zu rechnen, die durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen weiter vermindert wird. Diese Belastung beschränkt sich aber weitgehend auf das Gebiet selbst. Für die angrenzenden Gebiete ist mit keinerlei signifikanten Auswirkungen auf die Hitzebelastung am Tage zu rechnen.

Unmittelbare Immissionsbelastungen bestehen somit vornehmlich durch den angrenzenden Verkehr auf den Straßen K 53 und B 9 sowie in untergeordnetem Maße durch landwirtschaftliche Emissionen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gimbsheimer Straße mit Anbindung an die B 9. Der zusätzliche Verkehr kann über dieses vorhandene Straßennetz abgewickelt werden, sodass verkehrsbedingte Emissionen im Bereich des Plangebiets voraussichtlich nur geringfügig zunehmen. Durch die geplante Entwicklung als Gewerbegebiet erhöhen sich CO₂-Emissionen und Lärmbelastungen sowohl durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen als auch aufgrund betriebsbedingter Auswirkungen, die jedoch nur im vorhaben- oder projektbezogenen Bebauungsplan konkretisiert werden können und müssen.

Grünflächen wie Wälder, Feldgehölze oder Wiesen sind i. d. R. CO₂-Senken, die durch eine negative Emissionsbilanz gekennzeichnet sind. Sie entziehen der Atmosphäre Kohlenstoffdioxid und binden diesen langfristig in Biomasse (z.B. Holz) bzw. organischen Materialien im Boden (z.B. Humus).

Umfangreiche Grünstrukturen dienen multifunktional als zusätzliche CO₂-Senken innerhalb des Plangebiets. Eine vertiefte Quantifizierung dieser Leistung ist erst im vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich.

Insgesamt sind aufgrund der Lage und der lokalen Gegebenheiten nur geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

5.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sollen einen Beitrag zum Temperatenausgleich innerhalb des Gebietes leisten. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen solche Vegetationsflächen zur Sauerstoffproduktion bei. Die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche sollen hier einen positiven Beitrag für das Schutzgut Klima und Lufthygiene erbringen.

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

- Die öffentliche Grünfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum.
- Die Festsetzungen zur Gehölz- und Baumpflanzungen sowie zur Dachbegrünung verringern mikroklimatische Auswirkungen der Versiegelung.
- Die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern nebst begrünter Fassaden stellt eine effektive Maßnahme zur Minderung der Erwärmung von Gebäuden am Tage dar.
- Zahlreiche Baumpflanzungen bewirken teils eine Verschattung versiegelter Flächen und mindern somit mögliche Aufheizungseffekte und steigern die Aufenthaltsqualität im Freien.
- Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Minimierung der Aufheizung, Förderung der Versickerung)
- Die Festsetzung der Baufenster ermöglicht eine solaroptimierte Bauweise
- Die verpflichtende Nutzung von Solarenergie führt zu einer verringerten Produktion von Emissionen.

Des Weiteren werden folgende Maßnahmen für das Plangebiet empfohlen, die im Rahmen der Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- Die Verschattung von Gebäuden und Freiflächen durch Bäume oder auch durch bautechnische Maßnahmen (Ausführungsbeispiele hierfür sind Vordächer, Vertikallamellen, Markisen und Sonnensegel) als Maßnahme der Hitzevorsorge (Aufheizung, Wärmespeicherung)
- Erhöhung der Oberflächenalbedo sofern mit Grünfestsetzungen kombinierbar. Die Verwendung weißer bzw. heller Oberflächen, die eine hohe Rückstrahlung (Albedo) haben, ist eine praktikable Möglichkeit zur Reduktion der Oberflächenerwärmung. Eine hohe Albedo hat aus thermischer Perspektive sowohl eine positive Auswirkung auf die Wärmeleitung als auch auf die Lufterwärmung. Je höher also die Albedo der Baumaterialien oder der Fassadenanstriche („cool colors“) ist, desto mehr einfallende Sonnenstrahlung wird von ihnen reflektiert und desto geringer fällt die Erwärmung der Oberfläche und der angrenzenden Luftmassen aus.
- Die Fassadenbegrünung ist insbesondere an West und Südfassaden zu verwenden für eine effektive Nutzung, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet.

5.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Umweltbelange Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind in der Umweltprüfung eng miteinander verknüpft. Unter dem Aspekt Tiere werden in erster Linie Vögel, Amphibien, Reptilien sowie weitere im Einzelfall betroffene Tiergruppen, deren Arten und deren Lebensgemeinschaften behandelt. Die zu untersuchenden Tiergruppen werden vor allem durch die Auswirkungen des Vorhabens und die betroffenen Biotope bestimmt.

Das Thema Pflanzen umfasst dabei die Betrachtung der vorkommenden Pflanzenarten und Pflanzengesellschaften zur Feststellung eines etwaigen gesetzlichen Pauschalschutzes, der FFH-Lebensraumtypen und der sonstigen Biotoptypen. Dabei gilt es bei den vorkommenden Pflanzenarten auch deren Natürlichkeit und Seltenheit/Gefährdung zu betrachten. Pflanzengesellschaften bzw. Biotope sind nach ihrer regionalen und überregionalen Bedeutung einzustufen. Darüber hinaus ist bei deren Betrachtung ein Augenmerk auf die Seltenheit/ Gefährdung der Arten, die Ausprägung/ Struktur/ ökologische Funktion, die zeitliche/ räumliche Wiederherstellbarkeit sowie die Repräsentanz der Biotope zu legen.

Unter den Betrachtungspunkt biologische Vielfalt fallen dabei vorhandenen Ökosysteme, die Lebensgemeinschaften, die Arten sowie die innerartliche Vielfalt. Hierbei sind vor allem die nach BNatSchG und LNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft zu betrachten. Für das Schutzgut biologische Vielfalt wird auf einen eigenen Bewertungsrahmen verzichtet. Stattdessen werden entsprechende Kriterien wie Arten- und Lebensraumvielfalt insbesondere bei den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ mitberücksichtigt.

Die einzelnen Belange sind dabei untereinander eng miteinander verzahnt und stark voneinander abhängig. Insgesamt werden bei der Betrachtung des Schutzgutes vor allem die besonderen Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Belangen aufgezeigt.

5.4.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz;</i> <i>Naturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, - die Nutzbarkeit der Naturgüter, - die Pflanzen- und Tierwelt sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
<i>FFH-Richtlinie</i>	Ziel ist der Schutz und die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt.
<i>Vogelschutzrichtlinie</i>	Ziel ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller europäischen Vogelarten und ihrer Lebensräume.
<i>EU-Artenschutzverordnung</i>	Ziel ist der Schutz besonders oder streng geschützter Arten.

5.4.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Plangebiet stellt sich aktuell als überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und ist somit weitgehend arten- und strukturarm ausgeprägt. Aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung sind weder nennenswerte vegetationsstrukturelle Gliederungen noch dauerhafte Lebensräume für höherwertige Artenvorkommen vorhanden. Es handelt sich bei der Fläche um einen typischen Kulturräum mit eingeschränkter ökologischer Bedeutung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Lebensraums wird der Boden mitsamt dem Bodenleben erheblich beeinträchtigt und damit einhergehend folgt der Verlust natürlicher Prozesse teils durch vermehrten Einsatz von Technik und Agrochemie. Mineralische Düngemittel, synthetische Pflanzenschutzmittel und weitere Stoffeinträge akkumulieren sich im Boden und schädigen die dort lebenden und wirkenden Organismen. Auch der Einsatz von immer intensiverer und schwererer Landtechnik verdichtet und verändert das Bodengefüge in einem Maße, in dem es vielen Bodenlebewesen keinen angemessenen Lebensraum mehr bietet. Zudem geht mit dieser Landnutzung auch ein Rückgang der biologischen Vielfalt oberhalb der Bodenschicht einher.

Im Nordwesten des Gebietes können die Kleingartenanlagen aufgrund ihrer kleinteiligen Nutzungs- und Vegetationsmosaike sowie ihrer Strukturvielfalt ein potenzielles Habitat – insbesondere für Kleinsäuger und Vögel – darstellen. Die Fläche weist eine erhöhte Bedeutung als Trittsteinbiotop auf, auch wenn ihre ökologische Funktion durch die Nähe zur Straße eingeschränkt ist.

Im südwestlichen Bereich befinden sich Feldgehölze sowie lokal eine artenarme Fettwiese mit einzelnen Bäumen. Diese Strukturen tragen punktuell zur biologischen Vielfalt im Randbereich des Plangebietes bei. Aufgrund ihrer geringen Ausprägung und Strukturvielfalt besitzen sie jedoch nur eingeschränkten Lebensraumwert für gefährdete oder spezialisierte Arten.

Insgesamt ergibt sich im Bestand ein niedriges ökologisches Ausgangsniveau, welches durch die wenigen vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen marginal aufgewertet wird. Arten- und Habitatpotenziale sind weitgehend auf die strukturreichen Randbereiche des Plangebiets beschränkt.

In Verbindung mit dem Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplans wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP II) erstellt, um eine Habitatpotenzialanalyse für eine potenzielle Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten der Fauna und Flora abzuleiten. Infolge wurde eine vertiefte Prüfung für europäische Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV FFH-RL durchgeführt.¹⁹ Bei einer nachgewiesenen Betroffenheit sind artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu erarbeiten und in die Umsetzung zu bringen sowie erforderlichenfalls Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zu stellen.

Durch die Flächeninanspruchnahme ist im Zuge der Baumaßnahmen eine mögliche Betroffenheiten offenlandbewohnender besonders oder streng geschützter Tierarten, insbesondere Feldvögel, gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden während der Vegetationsperiode 2025 für die Avifauna entsprechend der empirischen Methodenstandards nach SÜDBECK et al. (2025) durchgeführt. Die Transektbegänge erfolgten nach LAUFER / SCHULTE.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Gutachtens dargelegt:

- **Zauneidechse (*Lacerta agilis*) / Mauereidechse (*Podarcis muralis*)**
Die Mauereidechse sowie die Zauneidechse konnten während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden.
- **Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)**
Die Knoblauchkröte konnte während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden.
- **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**
Die Haselmaus konnte während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden.
- **Fledermäuse**
Im Plangebiet wurden keine Quartierstrukturen in Gehölzen festgestellt. Dennoch sind Sommer- oder Winterquartiernutzungen nicht auszuschließen. Das Gebiet wird von mehreren Arten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus) als Jagdhabitat genutzt, der Untersuchungsraum wird jedoch als nicht essenzielles Teilnahrungshabitat eingestuft.
- **Ubiquitäre Vogelarten**
Für die ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten Amsel, Gimpel, Mönchsgrasmücke, Gartenrotschwanz und Nachtigall liegt jeweils mindestens ein Brutverdacht innerhalb des Plangebiets vor. Für die Gartengrasmücke werden mindestens zwei Brutverdachtsfälle ausgesprochen.

Die Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)²⁰ bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden. Da

¹⁹ WSW & Partner, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“, Ortsgemeinde Guntersblum, Stand 08/2025

²⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/natur/planungsgrundlagen/heutige-potentielle-natuerliche-vegetation>, Stand 02/2026

in unserer Kulturlandschaft natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten vorzufinden sind, kann die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die HpnV im Plangebiet besteht flächendeckend aus Flattergras-Buchenwald (Code: BBw).

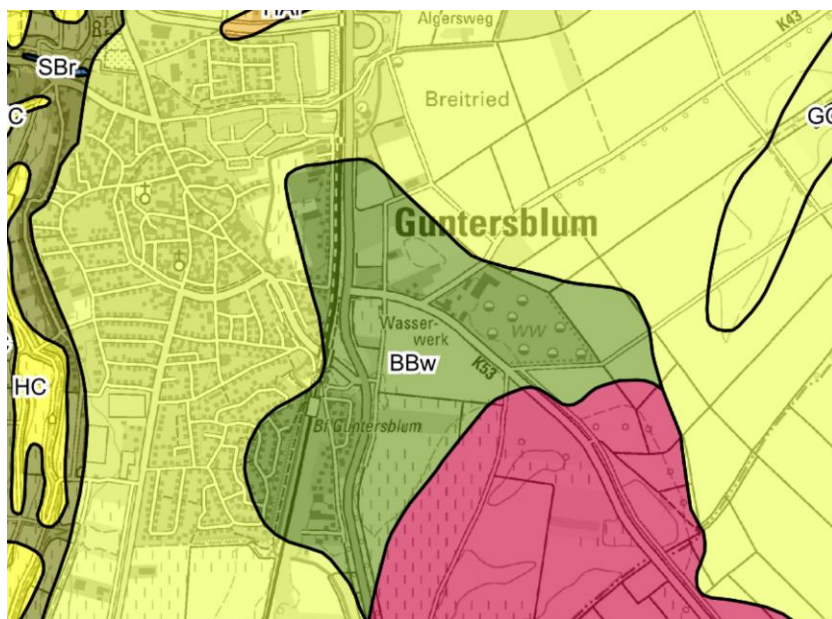


Abbildung 10: Heutige potenzielle natürliche Vegetation (ohne Maßstab)²¹

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“. Die Landschaftsräume „Wormser Terrasse“ (221.81) und „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“ (222.1) werden dem Plangebiet zugeordnet.²²

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinheissisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Sonstige Natura 200 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder nationale Naturschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Der Schutzzweck des LSG ist „die Erhaltung der Eigenart und Schönheit der den Rhein begleitenden Niederungen mit ihren die Landschaft gliedernden Grünbeständen und den sie begrenzenden, teils sanft ansteigenden, teils herausragenden und die Landschaft beherrschenden Hängen und Höhen, die Sicherung des Erholungswertes der Landschaft sowie die Erhaltung eines ausgewogenen Landschaftshaushaltes durch Bewahrung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt.“²³

Bewertung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner überwiegend ackerbaulichen Nutzung ein niedriges ökologisches Ausgangsniveau auf. Die Fläche ist arten- und strukturarm ausgeprägt und bietet lediglich in den Randbereichen durch Gehölze und vereinzelnden Bäumen eingeschränkte Rückzugsräume für Allerweltsarten. Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten liegen nicht vor. Insgesamt ist die Bedeutung des Gebietes für die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

²¹ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand 02/2026

²² LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 02/2026

²³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinheissisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977

In besonderem Maß ist hier auf die Verbesserung der Fläche hinsichtlich des in diesem Themenabschnitts behandelten Schutzgutes auszugehen. Die Fläche wird von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche in ein „grünes Gewerbegebiet“ umgestaltet, was sich positiv auf die biologische Artenvielfalt auswirkt.

5.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Beeinträchtigungen der Fauna durch die Baumaßnahmen in Form der Bebauung an sich, von Lärm und Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) ▪ Erarbeitung eines Konzeptes für den notwendigen Ausgleich im weiteren Verfahren für die Schaffung neuer hochwertiger Biotopstrukturen im Plangebiet.
anlage- und betriebsbedingt	▪ Im Hinblick auf die betriebsbedingte Wirkung ist in erster Linie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen möglich. ▪ Verlust von Ackerflächen ▪ Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung, Gehölzstreifen, Grünfläche und Baumpflanzungen schaffen zahlreiche Ersatzhabitate. ▪ Öffentliche Flächen sowie Pflanzfestsetzungen (u.a. Straßenbäume und Bepflanzung Grundstücke) schaffen Ersatzlebensräume ▪ Es ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der dadurch bedingten Vorbelastung von einer mäßigen Beeinträchtigung für die Flora und Fauna auszugehen. ▪ Die Öffentliche Grünfläche schafft mit Gehölzpflanzungen eine Gebietsumrandung. ▪ Wahl von standortgerechten, landschafts- und ortstypischen Gehölzfestsetzungen.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	
baubedingt	▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung/Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung
anlage- und betriebsbedingt	▪ Dauerhafte Flächenneuanspruchnahme ▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna ▪ Verringerung der Versickerung, Verlust von Bodenfunktionen ▪ Auf Grund des Umfangs der Planung und des bereits stark anthropogen veränderten Plangebietes wird die nachhaltige Verfügbarkeit der Ressourcen nicht maßgebend beeinträchtigt.
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	
baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel durch die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Die Ackerflächen gehen durch die Überbauung als Habitat dauerhaft verloren. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist dem Plangebiet eine eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum für Tier- wie auch Pflanzenarten zuzuordnen.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden die Schutzfunktionen des Landschaftsschutzgebietes im Umfeld des Plangebiets nur in geringem Umfang berührt. Eingriffe werden auf das erforderliche Maß beschränkt und geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf Naturhaushalt und Erholungsfunktion umgesetzt. Insgesamt sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Aufgrund der bestehenden Konflikte im Bestand und unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Maßnahmen aus dem Bebauungsplan sind die Auswirkungen auf das Schutzgut als geringfügig einzustufen.

5.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind vorgesehen:

- Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Festsetzung zur Anlage von Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der Öffentlichen Grünflächen schafft neue Biotopstrukturen sowie eine grünen Gebietsumrandung zu angrenzenden Nutzungen
- Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung

Nachfolgend werden die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) dargelegt, um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Avifauna und Fledermäuse im Projektierungsfall zu vermeiden:

- **Zauneidechse (*Lacerta agilis*) / Mauereidechse (*Podarcis muralis*)**

Die Mauereidechse und die Zauneidechse konnten während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden. Für diese Arten kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden weder Vermeidungs- noch CEF-Maßnahmen erforderlich.

- **Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)**

Die Knoblauchkröte konnte während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden. Für diese Arten kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden weder Vermeidungs- noch CEF-Maßnahmen erforderlich.

- **Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)**

Die Haselmaus konnte während der Untersuchungen im Wirkraum des geplanten Vorhabens nicht nachgewiesen werden. Für diese Arten kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Art. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es werden weder Vermeidungs- noch CEF-Maßnahmen erforderlich.

- **Fledermäuse**

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich:

- **V1** Rückbau der Gartenhütten im Spätsommer

- **Ubiquitäre Vogelarten**

Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich:

- **V1** Rückbau der Gartenhütten im Spätsommer
- **V2** Maßnahmen gegen Vogelschlag
- **V3** Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums
- **A1** Anlage artenreicher Feldgehölzdecke für Gebüschbrüter
- **A2** Installation von Nisthilfen für Gartenrotschwanz

Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V3 sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) A1 und A2 kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die untersuchten Vogelarten und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für alle übrigen Arten bzw. Artengruppen werden keine speziellen Maßnahmen erforderlich.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsfunktion

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist stärker der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist im Rahmen dieses Fachbeitrages eine besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflanze nennt.

Das Landschaftsbild wird sowohl durch die einzelnen Elemente (Landschaftsbildelemente) gebildet, die den Aufbau der Landschaft bestimmen, als auch durch deren Zusammentreten zu einem räumlichen Beziehungsgefüge, den Landschaftsbildeinheiten.

5.5.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Bundesnaturschutzgesetz</i> <i>Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

5.5.2 Bestandsaufnahme (Ist-Zustand)

Das Plangebiet befindet sich in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“. Es wird dem Landschaftsraum „Wormser Terrasse“ (221.81) sowie „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“ (222.1) zugeordnet. Die Landschaftseinheit ist vom Grundtyp eine Agrarlandschaft sowie eine Flussauenlandschaft.

Das Nördliche Oberrheintiefland erstreckt sich über Teile von Rheinland-Pfalz, Hessen, Baden-Württemberg sowie das Elsass. Sie ist Teil des Oberrheingrabens und entstand infolge tektonischer Absenkungsprozesse, die seit dem Tertiär durch mächtige Sedimentablagerungen überformt wurden. Charakteristisch sind ebene bis schwach gegliederte Flächen, die überwiegend von Rheinniederungen und Niederterrassen geprägt sind. Die Landschaft weist großräumige, offene Strukturen mit hoher landwirtschaftlicher Nutzung auf und zählt aufgrund ihrer fruchtbaren Böden zu den bedeutenden Agrarräumen der Region. Der südliche Teil des nördlichen Oberrheintieflandes umfasst das „Vorderpfälzer Tiefland“ (221) sowie die „Nördliche Oberrheinniederung“ (222). Die Terrassenflächen des Vorderpfälzer Tieflandes liegen leicht erhöht über der Rheinniederung und sind geprägt von lössbedeckten Riedeln und landwirtschaftlich genutzten Niederterrassen. Südlich daran schließt die nördliche Rheinniederung an, die Reste der ursprünglichen Auenlandschaft, wie Altarme, Feuchtgebiete und zusammenhängende Grünflächen, enthält. Zusammen bilden beide Räume ein stimmiges Höhen- und Reliefgefüge, das die landschaftliche Struktur des südlichen Oberrheintieflandes prägt.²⁴

Der Landschaftsraum „Wormser Terrasse“ (221.81) umfasst den nordwestlichen sowie den südöstlichen Teil des Plangebietes. Die Agrarlandschaft bildet parallel zum Rhein eine fast ebene Terrassenfläche, die deutlich zur tieferliegenden Rheinniederung abgesetzt ist. Die fruchtbaren Böden aus Auenlehm und sandig-lehmigen Ablagerungen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die sich auf den Ackerbau, Gemüsebau, Obstbau und Weinbau fokussieren. Die Relikte von Sanddünen sind als landschaftliche Besonderheit erkennbar.²⁵

Der Großteil des Plangebietes liegt in der Flussauenlandschaft „Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung“ (222.1). Der Landschaftsraum umfasst die ebene Rheinniederung zwischen Mannheim/Ludwigshafen und Oppenheim. Er ist von einer gut erkennbaren Hochuferkante zur Wormser Terrasse (221.81) abgegrenzt. Die Fläche ist durch frühere Rheinverläufe, Altschlingen und Altrheinbögen geprägt, die oft noch sichtbar sind und teilweise heute als Seen oder Grünlandlandschaften ausgebildet sind. In den tieferen

²⁴ LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/grosslandschaften.php?gl_nr=22/23, Stand 02/2026

²⁵ LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=221.81, Stand 02/2026

Bereichen finden sich Feuchtwiesen, Auenreste, Schilf und Waldstreifen, während außerhalb der unmittelbaren Überschwemmungsbereiche großflächiger Ackerbau dominiert. Durch Deichbau, Kiesabbau und anthropogene Eingriffe wurde die ursprüngliche Auedynamik stark verändert.²⁶

Der Nutzungstyp des Plangebiets stellt sich aktuell überwiegend als Ackerfläche. Geringfügige Strukturelemente wie Feldgehölze sind im Westen des Plangebietes vorhanden. Weiterhin befinden sich Grünlandbrache, vereinzelte Bäume, Kleingartenanlagen sowie Rebkulturen entlang der westlichen Grenze im Plangebiet. Insgesamt ergibt sich für den Betrachtungsraum eine geringfügige Vielfalt.

Die Umgebung des Plangebiet ist von Verkehrsflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die konstant anthropogen überprägte Fläche bietet daher hinsichtlich des Landschaftsbildes insgesamt nur eine bedingte Eigenart und Schönheit.

Bewertung

Das Plangebiet selbst nimmt aufgrund der vorhandenen umgebenden Störeinflüsse und der geringen Strukturvielfalt nur einen sehr geringen Stellenwert für die Naherholung ein. Auch ist die Fläche und seine direkte Umgebung bereits stark anthropogen überprägt. Insgesamt ist das somit nur von einer sehr eingeschränkten Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auszugehen. Besonders die Lärmemissionsbelastung unmittelbar befindlicher und teilweise stark frequentierter Verkehrswege mildert das Potenzial für das Landschaftsbild und Erholung stark.

5.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär.
anlage- und betriebsbedingt	▪ Zur Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit wurde die Höhenentwicklung der Baukörper geregelt. ▪ Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird in der Planung berücksichtigt. ▪ Durchgrünung mittels Pflanzfestsetzungen wie z.B. von Straßenbäumen schafft neue Strukturelemente und steigern die Erlebbarkeit. ▪ Gebietsrandeingrünung
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
baubedingt	▪ temporärer Verlust von Fläche und Vegetation, Beeinträchtigung des Bodengefüges durch temporäre Versiegelung / Verdichtung, temporär Verringerung der Versickerung.
Anlage- und betriebsbedingt	▪ dauerhafte Flächeninanspruchnahme ▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge an Emissionen zu rechnen.

²⁶ LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=222.1, Stand 02/2026

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen.
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Klima / Klimawandel auf die Nutzungen im Plangebiet zu rechnen.
hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Konfliktbewertung

Mit einer Neubebauung kommt es zu Eingriffen in die Landschaft. Durch die Planung kommt es zu einer Neuansiedelung von Gewerbebetrieben. Der Bebauungsplan sieht eine umfangreiche Begrünung des Gebietes vor. Die angrenzenden Ackerflächen werden durch den unversiegelten Wirtschaftsweg erreichbar sein. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche trägt zu einer Gebietseingrünung sowie zur Schaffung einer grünen Gebietsumrandung hin zu angrenzenden Flächen bei.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit gewertet.

5.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Ein Verzicht auf eine Bebauung als einzige Vermeidungsmaßnahme kommt aufgrund der sonstigen abwägensrelevanten Aspekte für den Plangeber nicht in Betracht. Die Einbindung der Gebäudekörper geschieht durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen, die ebenso hin zur offenen Landschaft vorgenommen werden.

Hinsichtlich des relevanten Landschaftsbildes sollten Maßnahmen getroffen werden, die eine gestalterische Dominanz der Baukörper möglichst begrenzen. Dies kann beispielsweise durch Regelungen zur Gebäudehöhe, Fassaden- und Dachgestaltung oder Gliederung von Stellplatzflächen durch Vegetation geschehen. Für die i.d.R. großen Flach- oder flachgeneigten Dachflächen können extensive Begrünungen nicht nur einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild, sondern auch zur Retention von Niederschlagswasser, zur Verdunstung und damit positiven Wirkungen für das Lokalklima sowie zur Bereicherung von Biotopstrukturen leisten.

- Die Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen, der GRZ und der BMZ mindert Ortsbildbeeinträchtigungen.

- Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche zur Schaffung einer strukturgebenden Gebietseingrünung (Sicherstellung eines Mindestmaßes an Durchgrünung und Einbindung).
- Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die eine Anbindung an die bestehenden Nutzungen gewährleisten sollen.

5.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung und Gesundheit

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht bei der Umsetzung der bauleitplanerisch vorbereiteten Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen Arbeiten und Erholung gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz des Menschen.

Der Begriff der Gesundheit beschreibt dabei den „Zustand völligen psychischen, physischen und sozialen Wohlbefindens“ (WHO). Die Gesundheit der Menschen wird dabei von zahlreichen Faktoren beeinflusst. Einen wichtigen Einflussfaktor stellt in diesem Zusammenhang die Umwelt dar. Zu den relevanten Gesundheitsdeterminanten, die es zu berücksichtigen gilt, zählen allgemein:

- die sozialräumlichen Faktoren (u.a. die Wahrnehmung der bebauten Umgebung, soziale Lage, psychosoziale Wirkungszusammenhänge, soziodemographische und sozioökonomische Aspekte, Räume die Sozialkontakte ermöglichen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, kulturelle Bedürfnisse)
- die naturräumlichen Faktoren (u.a. der Erholungswert, das Klima (z.B. thermische Belastung, Starkregen), der Erholungswert, Biodiversität, Verfügbarkeit von landschaftsräumen, Ästhetik, Ruhe,)
- die physikalischen Faktoren (u.a. Lärm, Erschütterungen, (nicht-) ionische Strahlung, Schallimmissionen, Lichtimmissionen, elektromagnetische Felder)
- die chemischen Faktoren (u.a. NO_x, Schadstoffe, Feinstaub, Nahrung und Trinkwasser, Boden, Grundwasser)
- sowie die biologischen Faktoren (u.a. Bioaerosole)

Aufgrund ihrer Komplexität, der teilweisen subjektiven Wahrnehmung, der fehlenden rechtsverbindlichen Vorgaben und fehlender Wirkungsschwellenwerte sowie aufgrund des aktuellen wissenschaftlichen Kenntnisstandes bzgl. Messmethoden oder der Ursachen-Wirkungsbeziehungen einzelner Determinanten, können in der nachstehenden Betrachtung nur vereinzelt, objektiv zu bewertende Faktoren beschrieben und bewertet werden.

Auf die als vulnerable Gruppen bezeichneten Individuengruppen wird in der nachstehenden Betrachtung detailliert eingegangen.

Insgesamt kann es bei der Erfassung und Bewertung teilweise zu Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben.

5.6.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Quelle	Zielaussagen
<i>Baugesetzbuch</i>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung / Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).
<i>Bundesimmissionschutzgesetz inkl. Verordnungen</i>	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<i>TA Lärm</i>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<i>DIN 18005</i>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

5.6.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Das Plangebiet selbst wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und stellt nur einen geringfügigen Wert für die Naherholung dar. Diesen Umstand verstärkend wirkt die Umschließung des Plangebiets von der B 9 im Westen sowie der K 53 im Norden in der näheren Umgebung. Ebenso befinden sich im unmittelbaren Umfeld der Planfläche keine Naherholungsgebiete. Sowohl im Süden als auch im Osten ist das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Aufgrund der Lage mit angrenzenden landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen besteht eine Vorbelastung hinsichtlich Emissionen des Lärmes, des Staubes und möglicherweise durch Spritzmitteleintrag. Die beschriebenen Störungen sind jedoch saisonal begrenzt, beschränken sich auf wenige Stunden im Jahr und sind aufgrund der Lage des Gebiets im ländlichen Bereich als ortsüblich einzustufen.

Emissionsquellen für Lärm, die auf das Plangebiet einwirken, sind die vorgenannten Verkehrswege.

Zur genaueren Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde für das Plangebiet ein Verkehrsgutachten erstellt.²⁷

Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz über die Gimbsheimer Straße sowie an das überregionale Verkehrsnetz über die B 9. Neben der zur B 9 parallel verlaufenden Bahntrasse stellen diese Verkehrsanlagen maßgebliche Lärmquellen dar, die auf das Plangebiet einwirken. Tagsüber

²⁷ R+T Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Ost Guntersblum, Stand: 03.06.2024

werden entlang der Gimbsheimer Straße Lärmwerte von 70-74 dB(A) erreicht, von Nordwesten nach Südosten fallen die Werte von 65-69 dB(A) auf 55-59 dB(A) ab. Nachts verursacht die K 53 einen Lärmpegel von 60-64 dB(A), die nach Süden hin auf 45-49 dB(A) abfallen.

Im näheren Umfeld des Plangebiets verläuft eine Haupteisenbahnstrecke, die tagsüber im Westen des Gebiets Lärmwerte von 60-64 dB(A) erreicht. Im übrigen Geltungsbereich werden Werte von 55-59 dB(A) angenommen. Nachts nimmt der Lärmpegel von Westen nach Süden hin von 55-59 dB(A) auf 45-49 dB(A) ab.

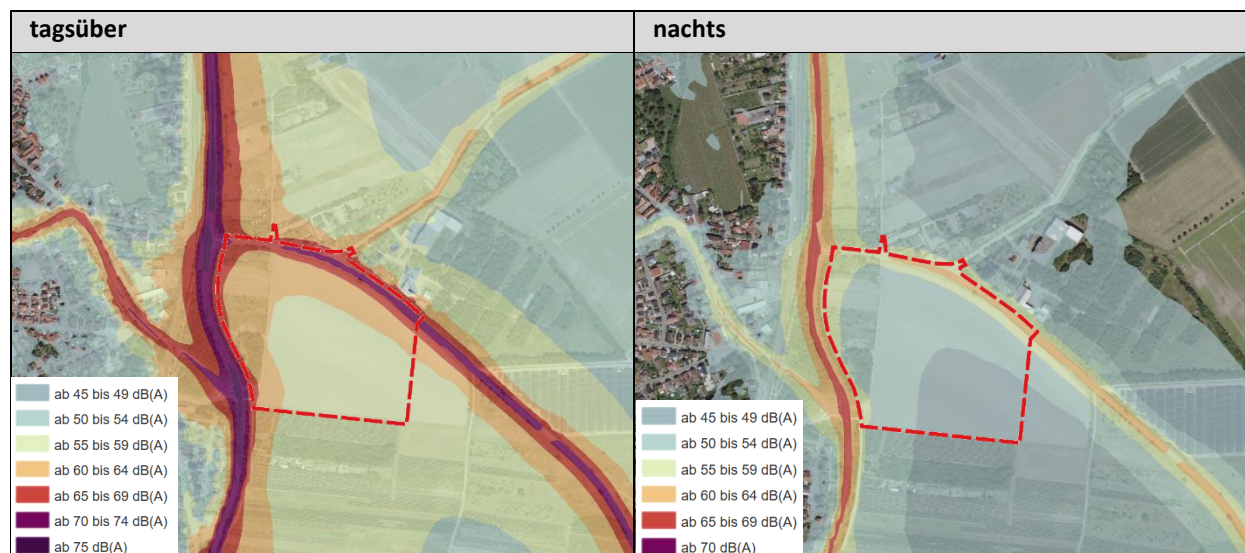


Abbildung 11: Straßenlärmkartierung am Tag und Nacht²⁸

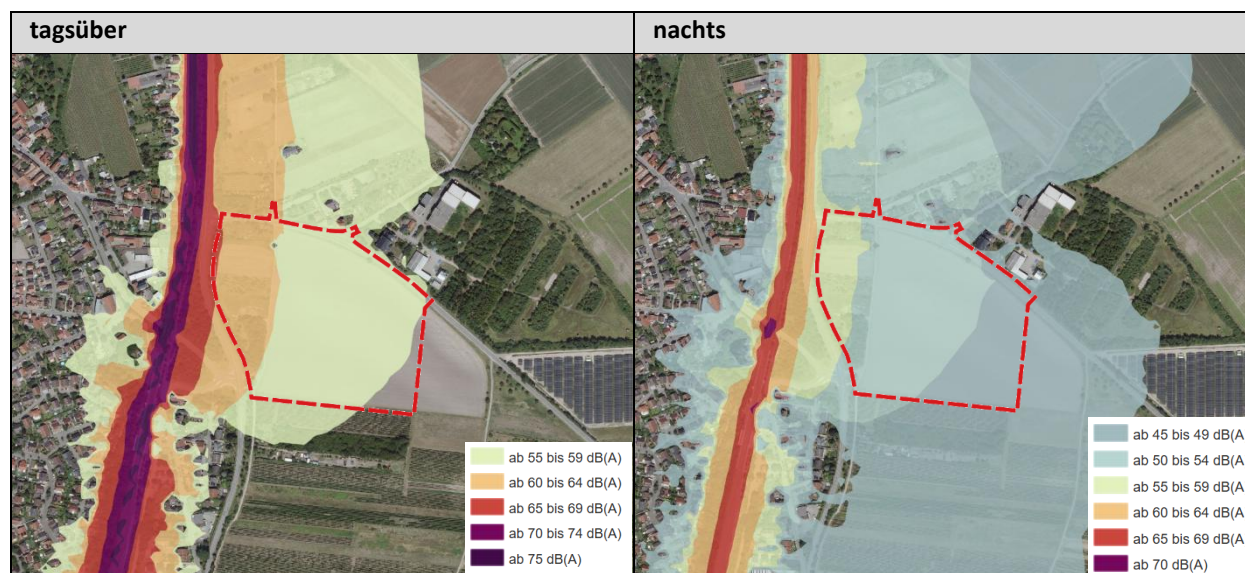


Abbildung 12: Schienenlärmkartierung am Tag und Nacht²⁹

Im weiteren Verfahren soll ein entsprechendes Schallgutachten erstellt werden. Die Ergebnisse werden entsprechend ergänzt. Sollte es hierbei zu einschlägigen Befunden kommen, werden im weiteren Bebauungsplanverfahren entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

²⁸ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, https://map-umgebungs-laerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022#, Stand 02/2026

²⁹ ebenda

Im Zuge des Klimawandels sind zukünftig vermehrt Extremereignisse wie Stürme, Hitzewellen oder Starkregen zu erwarten. Dabei kann Starkregen, also außergewöhnlich hoher Niederschlag in kurzer Zeit, überall auftreten, denn diese Ereignisse sind nicht an die Geländestruktur gebunden.

Die zu überplanende Fläche befindet sich am Ortsrand und weist eine niedrige Abflussakkumulation im gesamten Plangebiet auf.



Abbildung 13: Sturzflutkarte³⁰

Der Untersuchungsbereich liegt innerhalb eines Bereiches mit einem lokal mittleren Radonpotential (29,3).



Abbildung 14: Radonpotential³¹

³⁰ Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutkarte, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand 02/2026

³¹ Landesamt für Umwelt, Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, Stand 02/2026

5.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung infolge	
aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	
baubedingt	▪ Temporär kann es im Umfeld des Plangebiets zu einem erhöhten Verkehrs- und Lärmaufkommen kommen. Ggf. auftretende Belastungen sind temporär. Es wird davon ausgegangen, dass die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden. Somit sind die baubedingten Wirkungen als geringfügig einzuschätzen.
anlage- und betriebsbedingt	▪ Zusätzliches Verkehrsaufkommen ▪ Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ▪ Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen ▪ Mögliche Erweiterung / Entwicklung angrenzender Bestandsbetriebe ▪ Keine weiteren Vulnerabilitäten im Zuge des Klimawandels zum aktuellen Zeitpunkt ersichtlich ▪ Von dem zukünftigen Betrieb sind Emissionen unterschiedlicher Art zu erwarten. Art und Ausmaß der zu erwartenden Emissionen aus der Nutzung als Gewerbegebiet können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht exakt beschrieben werden. ▪ Bestehende negative Einflüsse durch angrenzende Verkehrsfläche sowie Gewerbeflächen. Es ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation zu rechnen. ▪ Erstellung eines Schallgutachten. Wird im weiteren Verfahren ergänzt.
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ siehe Ausführungen zu aa)
cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	
baubedingt	▪ Temporäre Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen in Form von Lärm und Abgasen, Erschütterungen
anlage- und betriebsbedingt	▪ Aufgrund der zukünftigen Nutzungen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. ▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Emissionen, Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht sowie Wärme- oder Strahlungsemission bei der Umsetzung der Planung zu rechnen.
dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Art und Menge der erzeugten Abfälle zu rechnen.
ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen zu rechnen. ▪ Störfallbetriebe im unmittelbaren Umfeld. Zulässige Nutzungen im Plangebiet ermöglichen nicht die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG wie z.B. öffentlich genutzten Gebäuden. ▪ Lokal mittleres Radonpotenzial
ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Bei einer weiteren möglichen Entwicklung der im aktuellen Stand des FNP vorgesehenen Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 2.4) können weitere zahlreiche Arbeitsplätze entstehen. Jedoch kann es auch zur Entstehung weiterer Emissionen kommen.

	▪ Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch die Kumulation benachbarter Plangebiete zu rechnen.
gg)	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Keine erhöhte Vulnerabilität im Zuge des Klimawandels infolge von Starkregenereignissen. ▪ Gesteigerte thermische Belastung durch Neuversiegelung. Straßenbäume, sowie weitere Grünfestsetzungen können die thermische Belastung auf ein hinnehmbares Maß reduzieren.
hh)	der eingesetzten Techniken und Stoffe
bau- /anlage- und betriebsbedingt	▪ Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Flora und Fauna durch die eingesetzten Techniken und Stoffe zu rechnen.

Bewertung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend als intensiv ackerbaulich genutzte Fläche ausgewiesen und besitzt aufgrund fehlender landschaftlicher Erholungsqualitäten sowie der Einbindung in ein stark von Verkehrsinfrastruktur geprägtes Umfeld nur eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Mit der geplanten Entwicklung als Gewerbegebiet ist eine weitere anthropogene Überprägung der Fläche verbunden. Durch die Lage außerhalb geschlossener Siedlungsbereiche werden jedoch keine schutzwürdigen Wohnnutzungen oder empfindliche Einrichtungen unmittelbar betroffen.

Im weiteren Verfahren wird ein Schallgutachten für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse werden entsprechend ergänzt. Sofern sich hieraus erhebliche oder relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben, werden im weiteren Verfahren entsprechende Maßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schallschutz vorgesehen.

In der Verkehrsuntersuchung zum „Gewerbegebiet Ost Guntersblum“ wurde geprüft, wie das Plangebiet verkehrlich über die Gimbsheimer Straße an das übergeordnete Netz, insbesondere die B 9, angebunden werden kann und ob die umliegenden Knotenpunkte die zusätzlichen Verkehre leistungsfähig und verkehrssicher abwickeln können. Neben der Qualität des Verkehrsablaufs im Kfz-Verkehr wurden auch Aspekte der Verkehrssicherheit betrachtet. Grundlage bilden Verkehrszählungen vom 14.03.2024 an den Knotenpunkten B 9/Gimbsheimer Straße (K1), Gimbsheimer Straße/Wertstoffhof (K2) und Gimbsheimer Straße/Am Rheindamm (K3) sowie darauf aufbauende Prognosen für 2035 (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall). Für die Gebietsentwicklung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 4.000 Kfz/24 h angesetzt, was etwa 350 Kfz/h in der vormittäglichen und ca. 370 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde entspricht.

Die Berechnungen zeigen, dass K1 (B 9/Gimbsheimer Straße) im Prognose-Planfall in der Bestandsgeometrie in der Vormittagsspitze nicht mehr ausreichend leistungsfähig ist und daher eine Signalisierung empfohlen wird, mit der wieder eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann. Die geplanten Gebietsanbindungen an die Gimbsheimer Straße (K2 und K4) sind rechnerisch grundsätzlich leistungsfähig, jedoch werden aus Gründen der Verkehrssicherheit in der Außerortslage Linksabbiegestreifen an K2 und K4 dringend empfohlen. Ergänzend wird eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h im Abschnitt zwischen den Knotenpunkten sowie eine Koordinierung der Signalisierung mit dem benachbarten Knotenpunkt an der B 9 / Wormser Straße angeregt. Insgesamt sind damit zur Umsetzung der Planung verkehrsorganisatorische und bauliche Maßnahmen erforderlich, um Leistungsfähigkeit und Sicherheit dauerhaft zu gewährleisten.

Im Hinblick auf Gesundheitsrisiken durch Starkregenereignisse weist das Plangebiet insgesamt eine niedrige Abflussakkumulation auf. Im Rahmen der Planung wird für den Wasserrückhalt Versickerungsflächen im südlichen bzw. östlichen Plangebiet sowie Dachbegrünungen geplant, um eine erhöhte Rückhaltekapazität und eine verbesserte Überflutungsvorsorge sicherzustellen.

Bezüglich der Radonbelastung liegt das Gebiet in einem Bereich mit mittleren Radonpotential (29,3), so dass gesundheitliche Risiken durch Radoneinwirkung nach heutigem Kenntnisstand nicht zu besorgen sind.

Positiv zu bewerten ist zudem, dass die geplante Erweiterung von Gewerbeflächen zur Sicherung bestehender sowie zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beiträgt und damit eine Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur unterstützt.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärm- und Luftemissionen zu rechnen. Diese treten jedoch typischerweise nur zeitlich begrenzt auf und sind aufgrund der geplanten Bauabläufe sowie der Lage außerhalb sensibler Nutzungen als zumutbar zu bewerten.

Dementsprechend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als geringfügig eingestuft.

5.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Vermeidung, Minimierung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch, Bevölkerung und Gesundheit sind vorgesehen:

- Die festgesetzten Neuanpflanzungen (Öffentliches Grün, extensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung) fördert die Durchgrünung des Gebietes in besonderem Ausmaß und stellen strukturgebende Elemente dar. Zudem erfüllen sie eine wichtige Funktion für die Avi- und Insektenfauna und als Feinstaub- und Schadstofffilter. Auch verbessern sie das Regenwassermanagement und mindern somit das Schadensrisiko bei Starkregenereignissen.
- Die Pflanzung von Straßenbäumen bewirkt eine Verschattung der öffentlichen versiegelten Verkehrsflächen. Hierdurch können Aufheizungseffekte dieser künstlichen Oberflächen verringert werden. Auch entstehen durch diese Maßnahme zusätzliche Schattenräume, welche u.a. die thermische Belastung für vulnerable Bevölkerungsgruppen minimieren können.
- Durch die geplanten Versickerungsflächen wird die Grundwasserneubildung nicht stark beeinträchtigt und trägt zur naturnahen Entwässerung bei
- Ertüchtigung des Knotenpunkts B 9/Gimbsheimer Straße zum lichtsignalgeregelten Knotenpunkt
- Konzepte zur Erschließung im Fuß- und Rad-Verkehr
- Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt.

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne der Umweltprüfung sind Zeugnisse menschlichen Handelns ideeller, geistiger und materieller Art, die als solche für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind und die sich als Sachen, als Raumdispositionen oder als Orte in der Kulturlandschaft beschreiben und lokalisieren lassen.

Der Begriff Kulturgut umfasst damit sowohl Einzelobjekte oder Mehrheiten von Objekten (Ensembles), einschließlich ihres Umgebungsbezuges, als auch flächenhafte Strukturen sowie räumliche Beziehungen bis hin zu kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Landschaften.

Innerhalb der Umweltprüfungen gliedert sich das Schutzgut „Kulturelles Erbe“ gemäß europäischem Verständnis in:

- archäologisches Erbe,
- bau- und kunsthistorisches Erbe (inkl. der historischen Garten- und Parkanlagen) sowie
- landschaftliches Erbe

Jedes Kulturgut hat einen Wirkungsraum, der als Umgebung bei Kulturdenkmälern auch einen gesetzlichen Schutz genießt.

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

5.7.1 Ziele des Umweltschutzes für den Geltungsbereich

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß BauGB der Schutz von Kultur- und Sachgütern zu berücksichtigen. Dies umfasst die Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerter Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern dies für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Quelle	Zielaussagen
<i>Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz</i>	Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler (§ 3) zu erhalten und zu pflegen, insbesondere deren Zustand zu überwachen, Gefahren von ihnen abzuwenden und sie zu bergen.
<i>Landeswaldgesetz</i>	Zweck dieses Gesetzes ist es insbesondere, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

5.7.2 Bestandsaufnahme (Ist- Zustand)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter. In seiner näheren Umgebung ist das angrenzende Wasserwerk als Kulturdenkmal „Pumpwerk östlich des Ortes an der Landstraße nach Gimbsheim/K 53“ verzeichnet.³²

³² Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen, Stand 05/2025

5.7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf dem Areal sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter aufzufinden. Der Denkmalschutz des Wasserwerks Guntersblum wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Durch die Neuplanung des Gewerbegebiets kommt es jedoch zu einem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche, so dass diese Flächen nicht mehr der Nahrungs- oder Futtermittelproduktion zur Verfügung stehen.

Dementsprechend sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

5.7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch das Vorhaben werden unter Beachtung der erarbeiteten Gutachten keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt.

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

5.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die vorhandenen Wirtschaftswege sowie die kleinparzellierten Garten- und Nebenflächen im westlichen Teilbereich würden in ihrer bisherigen Funktion fortbestehen. Das Plangebiet würde somit weiterhin durch diese intensive Ackernutzung überprägt und beeinflusst werden. Insgesamt würde die Bestandssituation in ihrer jetzigen Form vermutlich unverändert bestehen bleiben.

5.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen und damit verbundene Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet

Nach dem derzeitigen Wissens- und Verfahrensstand ist im Plangebiet nicht mit Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder (Natur-)Katastrophen zu rechnen, ebenfalls befinden sich in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe.

Nach Auswertung der Online-Karte „Erdbebenereignisse“ des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz sind im Bereich des Plangebiets keine Erdbebenereignisse verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1.³³

Was das Risiko für von der Fläche bzw. durch die Nutzung ausgehende Unfälle betrifft, ist aufgrund der geplanten Nutzung von keinem erhöhten Risiko auszugehen.

Auch ergibt sich durch das Vorhaben keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Durch die geplante Entwicklung des Gewerbegebiets ergeben sich somit keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

³³ Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Kartenviewer (<https://mapclient.lgb-rlp.de/>), Stand 02/2026

5.10 Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die Planung sind mit Ausnahme von verkehrsbedingten Emissionen keine weiteren erheblichen Emissionen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umgegangen wird. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Entstehende Schmutzwassermengen werden über das bestehende Ver- und Entsorgungssystem abgeführt.

Allgemein können durch die Umstellung von Heizsystemen, die Steigerung der Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energieformen die Emissionen deutlich reduziert werden. Hierfür ist die Art der Energieversorgung bzw. die Wahl der eingesetzten Brennstoffe von erheblicher Bedeutung.

5.11 Nutzung erneuerbarer Energien

Nach § 1 Abs. 6, Ziff. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich im Bebauungsplan festgesetzt. Mindestens 70 % der nutzbaren Dachflächen sind demnach mit Photovoltaikmodulen zu bebauen, eine energetische Ausrichtung der Baukörper wird ermöglicht.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Einer solaroptimierten Bauweise wurde in die Bauleitplanung integriert.

5.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es bestehen keine derartigen Gebiete.

5.13 Beschreibung der umweltrelevanten und erheblichen Wechselwirkungen innerhalb und im Umfeld des Plangebiets

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich. Die nachfolgende Tabelle führt potenzielle Wechselwirkungen auf.

Wirkung auf von	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Fläche/ Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch	Emissionen (Schall, optische Wirkungen) Konkurrenz Raumanprüche	Störungen (Schall, Licht, Verdrängung, Nutzung), Lebensraumzerstörung	Inanspruchnahme / Versiegelung, Verdichtung, Bearbeitung, Düngung, Umlagerung, Kampfmittel	Nutzung als Trinkwasser, Brauchwasser, Erholung Stoffeintrag, Beeinflussung des Grundwassers	Kaltluftentstehungsgebiete u. Frischluftschneisen beeinflussen Siedlungsklima	Schadstoffeintrag, Aufheizung, Veränderung der Beschaffenheit und Eigenart der Landschaft und somit der Erholungseignung/ des Landschaftsbildes	wirtschaftliche Bedeutung und regionale Identität
Tiere/ Pflanzen	Nahrungsgrundlage, Erholung, Naturerlebnis	Gegenseitige Wechselwirkungen in den einzelnen Habitaten	Bodenbildung, Erosionsschutz	Nutzung, Stoffeintrag, Reinigung, Vegetation als Wasserspeicher	Vegetationseinfluss auf Kalt- und Frischluftentstehung, Einfluss auf Mikroklima	Artenreichtum und Vegetationsbestand beeinflusst strukturelle Vielfalt und Eigenart	Substanzschädigung
Fläche / Boden	Lebensgrundlage, Lebensraum, Ertragspotenzial, Rohstoffgewinnung	Lebensraum, Standortfaktor	Bodeneintrag	Stoffeintrag, Trübung, Sedimentation, Schadstofffiltration, Wasserspeicher	Erwärmung u. Austrocknung beeinflussen Bodenleben u. Erosionsgefahr	Staubbildung, Einfluss auf Mikroklima	Archivfunktion, Veränderung durch Intensivnutzung oder Abgrabungen, potenzielles Vorkommen im Gebiet
Wasser	Lebensgrundlage, Trink-, Brauchwasser, Erholung	Lebensgrundlage, Trinkwasser, Lebensraum	Stoffverlagerung, Beeinflussung der Bodenart und -struktur	Niederschlag, Stoffeintrag	Mikroklima, Nebel-, Wolkenbildung	Gewässer als Strukturelemente, Veränderung bei Extremereignissen (Hochwasser, Erosion)	Substanzschädigung
Klima/ Luft	Lebensgrundlage Atemluft, Wohlbefinden	Vegetation beeinflusst Kaltluftentstehung und -transport, dient der Reinigung und beeinflusst die Luftfeuchte	Winderosion	Gewassertemperatur, Wasserbilanz (Grundwasserneubildung), Belüftung	Strömung, Wind, Luftqualität, Durchmischung, O ₂ -Ausgleich, Lokal- und Kleinklima, Beeinflussung von Klimazonen	Wachstumsbedingungen, Ausprägung Landschaft	Substanzschädigung
Landschaft	Erholungseignung, Wohlbefinden, Lebensraum	Lebensraumstruktur	Erosionsschutz	Gewässerlauf, -scheiden	Einflussfaktor auf Mikroklima	Unterschiedliche Stadt-/Kulturlandschaften (ggf. Konkurrenz)	Häufig charakteristische landschaftsbildprägende Elemente

Auf Grund der geringen Eingriffsintensität in die einzelnen Schutzgüter, sowie der geringen Konfliktintensität in den jeweiligen Schutzgütern ist davon auszugehen, dass die Wechselwirkungen nicht wesentlich über die beschriebenen Wirkungen in den einzelnen Schutzgütern hinausgehen.

6 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

6.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird, die bei Realisierung des Bebauungsplans eintretende Veränderung gegenüber der aktuellen Situation schwerpunktmäßig bezüglich der versiegelbaren Fläche rechnerisch ermittelt.

Die Flächenwertermittlung für das Plangebiet basiert auf der festgesetzten Grundflächenzahl und den auf Grundlage des Bebauungsplanes ermittelten Werten.

6.2 Bilanzierungsmodell

Mit Inkrafttreten des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) am 16. Oktober 2015 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Land Rheinland-Pfalz ausgestaltet und teils abweichend geregelt. Gemäß § 7 Abs. 1 und 2 LNatSchG wird die Kompensation – mit Ausnahme von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung von Waldbeständen festgelegt.

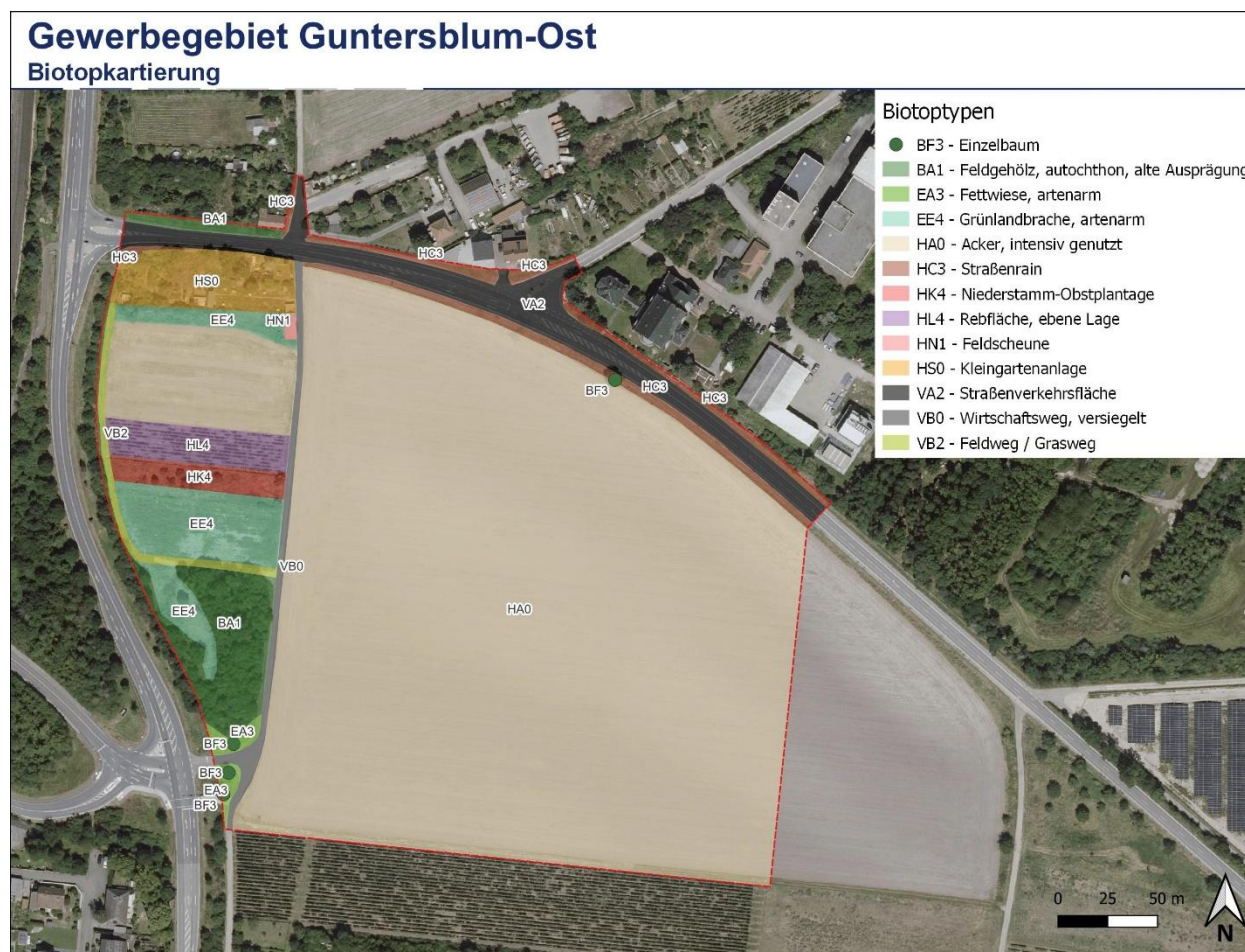
Konkretisiert werden diese Regelungen in der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO) vom 12. Juni 2018. Sie bestimmt das Nähere zum Vollzug der Eingriffsregelung und zur Erhebung von Ersatzzahlungen für nicht kompensierbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Verwendung von Ersatzzahlungen. Die LKompVO zielt auf ein landesweit einheitliches Vorgehen im Vollzug der Eingriffsregelung. In § 2 Abs. 5 nennt sie daher explizit die Möglichkeit zur Einführung eines Bewertungsverfahrens.

Mit Einführung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (05/2021) soll der Vollzug der Eingriffsregelung harmonisiert und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der Praxisleitfaden wurde ebenso wie die LKompVO in enger Anlehnung an den Entwurf der Bundes-Kompensationsverordnung (BKompVO) entwickelt, die nur für Vorhaben gilt, die ausschließlich durch die Bundesverwaltung ausgeführt werden (z.B. Bundesnetzausbau).

Alle zu verortenden Kompensationsflächen und -maßnahmen – auch solche, die der vorgezogenen Kompensation (Ökokonto) dienen – sind gem. der Landeskompensationsverzeichnisverordnung (LKompVzVO) zur Führung des Kompensationsverzeichnisses abschließend in der Fachanwendung „Kompensationsverzeichnis Service Portal“ (KSP) bereitzustellen.

Die Ergebnisse der Biotopkartierung ergeben nachfolgende dargestellte Biotoptypen entsprechend dem aktuell gültigen Biotopschlüssel für Rheinland-Pfalz.

Abbildung 15: Biotoptypenkartierung³⁴

6.3 Methodik

Mit Inkrafttreten des rheinland-pfälzischen Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) am 16. Oktober 2015 wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für das Land Rheinland-Pfalz ausgestaltet und teils abweichend geregelt. Gemäß § 7 Abs. 1 und 2 LNatSchG wird die Kompensation – mit Ausnahme von Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen zur dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der ökologischen Aufwertung von Waldbeständen – auf den in Abs. 1 bestimmten Flächen festgelegt.

Konkretisiert werden diese Regelungen in der Landesverordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (nachfolgend Landeskompensationsverordnung oder LKompVO) vom 12. Juni 2018. Sie bestimmt das Nähere zum Vollzug der Eingriffsregelung und zur Erhebung von Ersatzzahlungen für nicht kompensierbare erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie zur Verwendung von Ersatzzahlungen. Die LKompVO zielt auf ein landesweit einheitliches Vorgehen im Vollzug der Eingriffsregelung. In § 2 Abs. 5 nennt sie daher explizit die Möglichkeit zur Einführung eines Bewertungsverfahrens.

Mit Einführung des „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ (05/2021) soll der Vollzug der Eingriffsregelung harmonisiert und nachvollziehbar dargestellt werden.

Der Praxisleitfaden wurde ebenso wie die LKompVO in enger Anlehnung an den Entwurf der Bundes-Kompensationsverordnung entwickelt, die nur für Vorhaben gilt, die ausschließlich durch die Bundesverwaltung ausgeführt werden (z.B. Bundesnetzausbau). **In Folge ist die Anwendung des Praxisleitfadens nur**

³⁴ WSW & Partner, Stand 06/2025

für Einzelbauvorhaben verbindlich und wird zur Anwendung in der Bauleitplanung empfohlen, wenn- gleich in Rheinland-Pfalz nach wie vor die verbal-argumentative Darlegung des Kompensationsbedarfs das verbindliche Verfahren darstellt (Mitteilung der obersten Naturschutzbehörde an die untere Natur- schutzbehörde beim Landkreis Südwestpfalz). Der berechnete Kompensationswert dient somit zur rich- tungsweisenden Überprüfung des nachfolgend verbal-argumentativ begründeten Kompensationsum- fangs. Eine „Nullbilanzierung“ des Eingriffs ist demnach nicht zwingend erforderlich und unterliegt, wie auch die Feststellung der Biotoptypen und derer Grundwerte inkl. Zu- und Abschlägen bzw. Time-lag- Faktoren, der gutachterlichen Einschätzung und ist im Bauleitverfahren grundsätzlich abwägbar.

Das Verfahren der integrierten Biotopbewertung beruht auf einem Wertpunktesystem. Hierfür ist für je- des betroffene Biotop das Produkt aus der Differenz zwischen den Biotopwerten des zu erwartenden Zu- standes nach dem Eingriff (Biotopwert nach Eingriff) und des Zustandes vor dem Eingriff (Biotopwert vor Eingriff) und der voraussichtlich beeinträchtigten Fläche in Quadratmeter zu ermitteln. Zusätzlich sind etwaige Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen, die sich aus bestehenden Beeinträchtigungen der Biotope (technische Überprägung) oder deren verhältnismäßig langen Entwicklungsdauer (Time-lag-Effekt) erge- ben können.

Darüber hinaus ist bei Feststellung einer „*erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere*“ ist zusätzlich eine schutzgutbezogene Kompensation erforderlich. Diese wird anhand nachfolgend dargestellter Mat- rixtabelle ermittelt.

Bei Bodenversiegelungen ist gem. Praxisleitfadens grundsätzlich von einer „*erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere*“ (eBS) auszugehen, womit zusätzlich eine funktionsspezifische bzw. schutzgutbezo- gene Kompensation erforderlich wird. Deshalb müssen Bodenversiegelungen explizit ausgeglichen wer- den, was durch die Verbesserung und Wiederherstellung verloren gegangener Bodenfunktionen erreicht werden kann.

Für alle übrigen Schutzgüter ergeben sich max. „*erhebliche Beeinträchtigungen*“ (eB), für die keine funk- tionsspezifische Kompensation erforderlich wird.

Alle Eingriffe, Kompensationsflächen und -maßnahmen - auch solche, die der vorgezogenen Kompensa- tion dienen (Ökokonto) - sind gemäß der Landeskompensationsverzeichnis-verordnung (LKompVzVO) zur Führung des Kompensationsverzeichnisses abschließend in der Fachanwendung „KSP“ bereitzustellen.

Bedeutung der Funktion des jeweiligen Schutzgutes nach Wertstufen	Intensität der vorhabenbezogenen Wirkungen / Wirkungs- stufe		
	I gering	II mittel	III hoch
Sehr gering	--	--	eB
Gering	--	eB	eB
Mittel	eB	eB	eBS
Hoch	eB	eBS	eBS
Sehr hoch	eBS	eBS	eBS
Hervorragend	eBS	eBS	eBS

Bei Bodenversiegelungen ist gem. Praxisleitfadens grundsätzlich von einer „erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere“ (eBS) durch den Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferfunktion, Regler- und Speicherfunktion für Wasser) auszugehen, womit zusätzlich eine funktionsspezifische bzw. schutzgutbezogene Kompensation erforderlich wird. Deshalb müssen Bodenversiegelungen explizit ausgeglichen werden, was durch die Verbesserung und Wiederherstellung verloren gegangener Bodenfunktionen erreicht werden kann.

Für alle übrigen Schutzgüter ergeben sich max. „erhebliche Beeinträchtigungen“ (eB), für die keine funktionsspezifische Kompensation erforderlich wird.

6.4 Tabellarische Darstellung

Den Biotoptypen sind laut Praxisleitfaden individuelle Grundwerte zugeordnet. Durch Multiplikation der Grundwerte mit der Flächengröße erhält man den Biotopwert.

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der Biotopwert des Plangebiet vor dem Eingriff dem zu erwartenden Wert nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Plangebiet <u>vor</u> dem Eingriff					Plangebiet <u>nach</u> dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW
BF3	Einzelbaum, autochthon, mittlere Ausprägung	4 Stck.	15	1.200	HN1	Gebäude	50.044	0	0
BA1	Feldgehölz, autochthon, alte Ausprägung	3.727	17	63.359	EA3	Fettwiese, frisches Ansaatgrünland ³⁵	9.753	8 ³⁶ (7+1)	78.024
EA3	Fettwiese, artenarm	490	8	3.920	BF3	Einzelbaum, autochthon, junge Ausprägung	25 Stk.	11	4.400 ³⁷
EE4	Grünlandbrache, artenarm	4.397	11	48.367	BD2	Strauchhecke	1.251	11	13.761
HA0	Acker, intensiv genutzt	69.175	6	415.050	HC3	Straßenbegleitgrün	3.413	3	10.239
HC3	Straßenrain	2.364	3	7.092	HM4	Trittrassen ³⁸	13.176	5	65.880
HK4	Niederstamm-Obstplantage	1.139	6	6.834	HV3	Parkplatz, versiegelt	643	0	0
HL4	Rebkulturen in Flachlage	1.708	7	119.56	VA2	Straßenverkehrsfläche	8.510	0	0

³⁵ Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen wird die Begrünung der entwässerten Grünfläche dem Biotoptyp EA3 zugeordnet, da eine Entwicklung des Biotoptyps EC1 nicht möglich ist.

³⁶ Die Aufwertung von +1 BWP erfolgt aufgrund der Einsaat einer artenreichen, feuchtigkeitsverträglichen Wiesenmischung für Grünland, die eine deutliche Verbesserung der Biotopqualität darstellt.

³⁷ Die Ermittlung des Biotopwertes setzt sich aus der Multiplikation des Stammumfangs mit dem Grundwert pro Baum zusammen. In der Bilanzierung wurde aus der angegebenen Qualitätsstufe (16–18 cm) der untere Randwert von 16 cm angesetzt.

³⁸ Als Biotoptyp für nicht überbaubare Flächen sowie die Öffentliche Grünfläche wird der Biotoptyp „Trittrassen“ angenommen.

Plangebiet <u>vor</u> dem Eingriff					Plangebiet <u>nach</u> dem Eingriff				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW/m²	BW
HN1	Feldscheune	79	0	0	VB0	Wirtschaftsweg, geschottert	380	3	1.140
HS0	Kleingartenanlage	2.576	7	18.032	VB2	Feldweg, unbefestigt	2.895	9	26.055
VA2	Straßenverkehrsfläche	4.961	0	0	VB5	Rad-/Fußweg	2.475	0	0
VB0	Wirtschaftsweg, befestigt	1.158	0	0					
VB2	Feldweg, Grasweg	766	9	6.894					
		Fläche [m²]	BW				Fläche [m²]	BW	
SUMME		92.540	582.704		SUMME		92.540	199.499	
KOMPENSATIONDEFIZIT					- 383.205				

Entsprechend der Differenz zwischen dem aktuellen Bestandswert und dem zu erwartenden Planwert nach Realisierung des Eingriffs kann der erforderliche Kompensationsbedarf planintern nicht vollständig erbracht werden. Es besteht ein rechnerisches Kompensationsdefizit von – 383.205 Wertpunkten.

6.5 Externe Kompensation

Der arten- und naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt multifunktional auf einer unmittelbar östlich des Geltungsbereichs angrenzenden externen Ausgleichsfläche. Zur multifunktionalen Kompensation wird auf der bisher intensiv genutzten Ackerflächen (HA0) die Entwicklung von 1.000 m² artenreichem Feldgehölz nebst 3.000 m² extensiver, mäßig artenreicher Fettwiese (EA1) als CEF-Maßnahme angestrebt. Die Gehölzpflanzungen der CEF-Maßnahme sind in störungsarmer Lage im Süden der Parzelle 38/5 durchzuführen; die Fettwiese ist umliegend zu entwickeln. Die verbleibende Restfläche von 11.242 m² ist ebenso als Fettwiese zu entwickeln und gilt dem naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht der Flächengröße der Ausgleichsflächen wieder.

Ausgleichsfläche	Flur	Flurstück	Größe in m²
1	49	38/7	6.817
2	49	38/5	8.425
SUMME			15.242

Bei der nachfolgenden Berechnung wird der aktuelle Biotopwert der Ausgleichsflächen dem zu erwartenden Wert nach der Entwicklung gegenübergestellt.

Ausgleichsfläche <u>vor</u> dem Eingriff					Ausgleichsfläche <u>nach</u> der Entwicklung				
BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW	BW	BT-Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	GW	BW
HA0	Acker, intensiv genutzt	15.242	6	91.452	BA1	Feldgehölze, autochthon, junge Ausprägung	1.000	13	13.000
					EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Time-lag 1,2</i>	3.000	15	(45.000) 37.500
					EA1	Fettwiese, mäßig artenreich <i>Time-lag 1,2</i>	11.242	15	(168.630) 140.525
Summe					Summe				
		15.242		91.452			15.242		191.025
Kompensationswert		+ 99.573 WP							

Entsprechend der Differenz zwischen dem aktuellen Bestandwert und dem zu erwartenden Planwert nach Realisierung des Eingriffs kann der erforderliche Kompensationsbedarf unter Einbeziehung der externen Ausgleichsfläche nicht vollständig erbracht werden. ***Es besteht weiterhin ein Kompensationsdefizit von – 291.753 Wertpunkten. Die hierzu erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.***

Die Vogelschutzhecke (Feldgehölze) weist eine Mindestbreite von 10 m auf und soll aus standortgerechten Feldgehölzen bestehen. Die Pflanzung ist als Herbstanpflanzung umzusetzen. Das extensive Grünland ist unmittelbar an die Gebüsche angrenzend aus artenreichem, autochthonem Saatgut nach § 40 BNatSchG aus UG 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ für Fettwiesen zu entwickeln. Die Fläche ist außerhalb der Vogelbrutsaison (nicht vom 1. März bis 1. Oktober) umzubereiten. Das Grünland ist extensiv zu pflegen und 1 x jährlich im Zeitraum ab Mitte Juli (Bodenbrüterschutz und Saatgutreife) zu mähen. Die Vogelschutzhecke und das Grünland sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

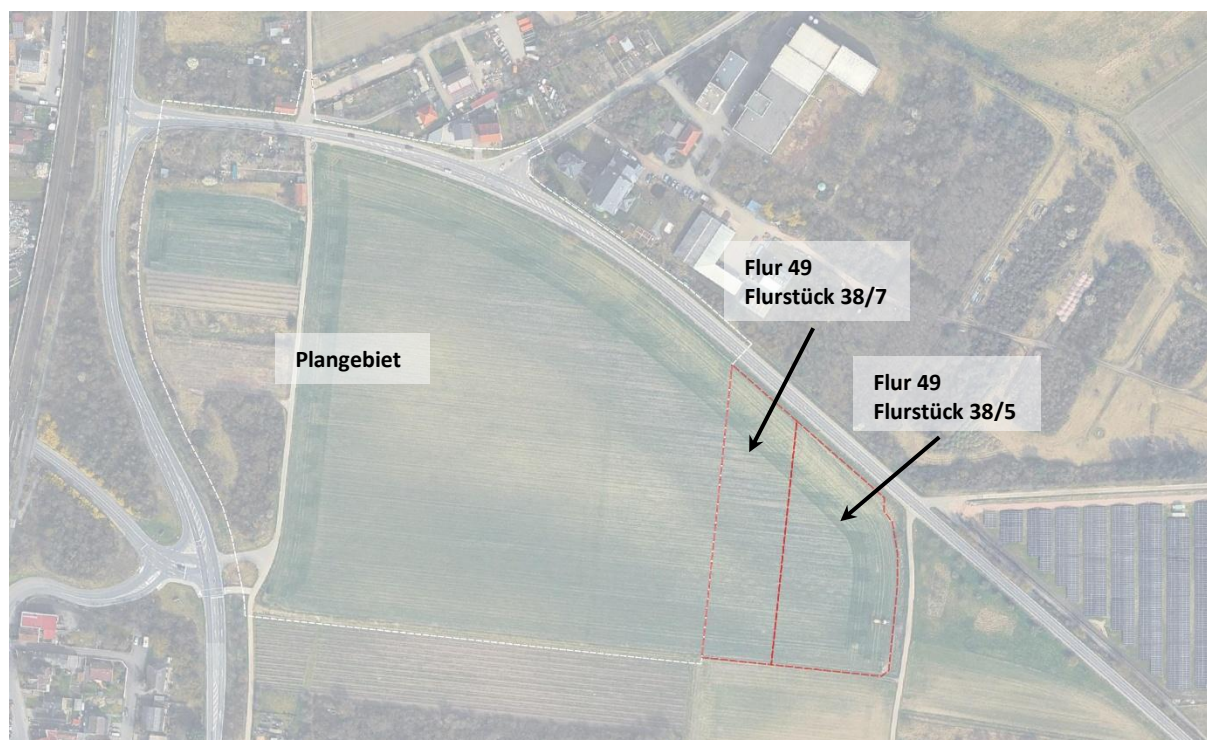


Abbildung 16: Externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Guntersblum (rot umrandet)³⁹

Durch die zu erwartenden zusätzlichen Bodenversiegelungen (Gebäude, Parkplätze, Erschließungsstraße) wird aufgrund der erheblichen Beeinträchtigung besonderer Schwere eine jeweils funktionspezifische Kompensation erforderlich, welche verbal-argumentativ überschlägig darzulegen ist.

Mit der Entwicklung einer extensiv genutzten, mäßig artenreichen Fettwiese geht lokal eine ökologische Verbesserung des intensiv genutzten Ackerstandortes einher. Mit der Extensivierung sowie der dauerhaften Stickstoffreduktion und dem Verzicht auf Pestizideinträge in den Oberboden, wird eine nachhaltige Verbesserung der Bodenfunktionen generiert. Hinzu werden bodenverbessernde Maßnahmen durch Gehölzpflanzungen generiert. Insgesamt werden auf 23.246 m² bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt.

BT-Code	Biotop	Fläche [m ²]
EA3	Fettwiese	9.753
BD2	Strauchhecke	1.251
BA1	Feldgehölz, artenreich	1.000
EA1	Fettwiese, mäßig artenreich	11.242
Summe		23.246

³⁹ LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, Stand 04/2026

Dadurch kann die verbal-argumentativ darzulegende Kompensation für das Schutzgut Boden von 61.862 m² (190 m² für Schotterflächen [50 % für Teilversiegelung] zzgl. 61.672 m² Vollversiegelung) multifunktional nur unvollständig erbracht werden. ***Es besteht weiterhin ein Kompensationsdefizit von 38.616 m² bodenverbessernder Maßnahmen. Die hierzu erforderlichen Flächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.***

7 Technische Verfahren, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und Überwachung

7.1 Methodik zur Ermittlung des Umweltzustandes und Schwierigkeiten der der Umweltprüfung

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden.

Gemäß den Bestimmungen des § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Erweiterung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange entsprechend den Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Mensch, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter) geprüft. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Umweltprüfung führt dementsprechend alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht als unselbstständigen Teil der Begründung den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vor.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Im Rahmen einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB werden die Belange der potenziell betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt. Soweit aus dieser Beteiligung Erkenntnisse bzw. relevante Sachverhalte aufgezeigt werden können, werden diese im Rahmen der Untersuchungen berücksichtigt.

Aufgrund der Grundlagen sind für das Vorhaben die Regelungen des BauGB zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB zwingend und im Verfahren die Entscheidungskaskade der Eingriffsregelung abzuarbeiten. Es sind die Vorschläge zur Vermeidung, Minimierung und ggf. zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen aufzuzeigen und in die Abwägung einzustellen.

Die Bestandsaufnahme der Umweltmerkmale und des derzeitigen Zustandes, sowie die Auswertung der vorhandenen Unterlagen (LANIS, Landschaftsplan, Bodenkarten, Geologische Karte etc.) erfolgte durch Erhebungen vor Ort (Nutzung, Vegetation, Umgebung). Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt anhand eines flächenbezogenen Ansatzes, der vorrangig auf die neu versiegelten Flächen abzielt.

Um dem Grundsatz der Konfliktbewältigung ausreichend Rechnung tragen zu können und einen bestmöglichen Überblick über mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter erhalten zu können, wurden im Zuge

des Planverfahrens zahlreiche Gutachten und Berichte in Auftrag gegeben (Artenschutz-, Lärmschutz- und Verkehrsgutachten).

Die im Maßnahmenteil entwickelten und vorgeschlagenen Maßnahmen sind zur Aufnahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen, so dass sie bei entsprechender Aufnahme in die Festsetzungen als Teil der Satzung rechtswirksam werden.

Gemäß Punkt 2 der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a des BauGB umfasst der Umweltbericht unter anderem eine Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile. Im Umweltbericht erfolgt diese Bewertung jeweils schutzgutspezifisch, wobei ein besonderes Gewicht auf die Herausstellung der Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung gelegt wird.

Mit Funktionen von besonderer Bedeutung sind Zustände von Natur und Landschaft gemeint, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege in besonderem Maße, das heißt "über den Durchschnitt hinaus", entsprechen. Werte und Funktionen mit allgemeiner Bedeutung sind Ausprägungen der Schutzgüter, die aktuell für den Naturschutz von eher untergeordneter Bedeutung sind. Diese Unterscheidung zwischen Funktionen unterschiedlicher Bedeutung hat sich planungsmethodisch etabliert und kann auch auf die Schutzgutbereiche Biologische Vielfalt, Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter übertragen werden. Grundsätzlich betrachten spielen die Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung eine wichtige Rolle bei der Bestimmung der Eingriffsschwere bzw. des Kompensationsbedarfes. Sie geben daher auch Auskunft, ob das Planungsvorhaben über bestimmte Wirkfaktoren zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann.

Gleichfalls hat der Umweltbericht gem. Pkt. 2 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (= Status-Quo-Prognose) und bei Durchführung der Planung (= Auswirkungsprognose) zu enthalten. Letzteres stellt den Kern der umweltfachlichen Aussagen dar und bildet auch die Grundlage für die Beurteilung des naturschutzfachlichen Eingriffs.

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der Erheblichkeit sind den vorhandenen materiell-rechtlichen Vorgaben (z.B. Fachgesetze, Verordnungen und Planwerke) zu entnehmen. Was Auswirkungen im Sinne des BauGB bzw. des UVPG sind, wird in Ziffer 0.3 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des UVPG (UVPVwV) näher erläutert. Grundsätzlich betrachtet führt nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung. Es ist davon auszugehen, dass je wertvoller oder je empfindlicher ein Umweltbereich (Funktionsbereiche mit besonderer Bedeutung) und je stärker ein Wirkfaktor in diesem Bereich ist, desto sicherer von einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung ausgegangen werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung verbal argumentativ. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Auf Grundlage dieser Daten folgte dann die Überprüfung der Planung hinsichtlich Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die als Vorschlag formuliert werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass einige erforderliche Informationen, wie beispielsweise Untersuchungen nicht aus vorhandenen Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit abgeleitet werden konnten.

Viele Angaben beruhen diesbezüglich auf örtlichen Erfahrungswerten und sachgerechten Abschätzungen.

Die aufgeführten Auswirkungen haben dementsprechend z. T. beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Messungen, Berechnungen oder Modellen zu basieren. Bestimmte Auswirkungen können somit hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht mit mathematischer Genauigkeit erfasst werden.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung von Bauleitplänen entstehen, verpflichtet. Insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen sollen frühzeitig ermittelt werden, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einleiten zu können. Hierbei sind insbesondere auch Summen- und Kumulativwirkungen zu beachten. Z.B. können mehrere Bebauungspläne mit geringfügigen Auswirkungen in der Summe erhebliche Auswirkungen ausweisen.

Bei der Überwachung wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB von den Behörden unterstützt. Zusätzlich kann sie auf die Hilfe von Nichtregierungsorganisationen und Naturschutzverbänden zurückgreifen oder über städtebauliche Verträge mit Dritten kooperieren.

Umweltauswirkungen sind erheblich, wenn sie Konsequenzen für nachfolgende Planungen haben. Dies ist insbesondere der Fall, wenn sie

- Verfassungsrechtlich geschützte Rechtsgüter (Leben, Gesundheit) tangieren,
- Schwere und unerträgliche Betroffenheit auslösen (z. B. > 70 db(A)),
- Aus normativen Regelungen, dem Rücksichtnahmegebot oder einer einfachrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle resultierende subjektive Rechte beeinträchtigen (z.B. Grenzwerte TA Lärm),
- Wichtige Gebote bei Rechten ohne individuellen Rechtsträger beeinträchtigen (Schutzstatus FFH-Gebiete).

Sie sind unvorhergesehen, wenn sie im Umweltbericht nicht prognostiziert wurden, sei es aufgrund der methodisch unvermeidlichen Prognoseungenauigkeiten oder aufgrund versteckter Belastungen.

Das Überwachungskonzept orientiert sich am Umweltbericht und hier insbesondere an denjenigen Umweltauswirkungen, deren Prognose typischerweise mit Unsicherheiten oder Risiken verbunden ist.

Im Zuge der Umweltüberwachung sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion der betroffenen Arten des Bebauungsplanes auf Umsetzung zu prüfen. Dazu gehört auch die erneute Kontrolle des Geländes auf geschützte Arten vor Erschließungsbeginn. Weiterhin werden regelmäßige Begehungen der Ausgleichsflächen und Kontrolle der Wirkungen vorgeschlagen.

Sollten Werte überschritten werden, Abwehrrechte bzw. Ansprüche auf Schutzvorkehrungen bestehen oder zwingende Gebote verletzt sein, ist die Gemeinde gehalten zu handeln. Es folgt keine automatische Planänderung aufgrund der Monitoring-Ergebnisse, da die Gemeinde einen Abwägungsspielraum hat.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Planungsinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“ liegt in der Gemarkung der Ortsgemeinde Guntersblum. Das Gelände wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Die Ausweisung des Gewerbegebietes soll die Grundlage für eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bilden.

Ausgangssituation

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,25 ha und befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortsgemeinde. Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Grundsatz setzt sich das Gebiet aus folgenden Flächen zusammen: Acker, Kleingartenanlagen, Feldscheune, Rebflächen, Grünlandbrache, Obstplantage, artenarme Fettwiese, Feldgehölze, sowie vereinzelnde Bäume.

Die Gimsheimer Straße im Norden grenzt das Plangebiet von den Siedlungs-/Landwirtschaftsflächen und dem Wasserwerk ab, während die B 9 die westliche Grenze bildet. Südlich und östlich besteht die Umgebung aus offenem Ackerland. Das Plangebiet wird durch unbefestigte als auch befestigte Wirtschaftswegen erschlossen. Aufgrund der überwiegenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet stark anthropogen geprägt.

Spezieller Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen von artenschutzrechtlichen Untersuchungen geprüft. Hierbei wurden nachfolgende, maßgeblichen Konflikte für Fledermäuse sowie für ubiquitäre Brutvogelarten festgestellt:

- **Fledermäuse**

Im Plangebiet wurden keine Quartierstrukturen in Gehölzen festgestellt. Dennoch sind Sommer- oder Winterquartiernutzungen nicht auszuschließen. Das Gebiet wird von mehreren Arten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus, Zweifarbfledermaus) als Jagdhabitat genutzt, der Untersuchungsraum wird jedoch als nicht essenzielles Teilnahrungshabitat eingestuft. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich:

- **V1** Rückbau der Gartenhütten im Spätsommer

- **Ubiquitäre Vogelarten**

Für die ungefährdeten und ubiquitären Vogelarten Amsel, Gimpel, Mönchsgrasmücke, Gartenrotschwanz und Nachtigall liegt jeweils mindestens ein Brutverdacht innerhalb des Plangebiets vor. Für die Gartengrasmücke werden mindestens zwei Brutverdachtsfälle ausgesprochen. Um die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu vermeiden, werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich:

- **V1** Rückbau der Gartenhütten im Spätsommer
 - **V2** Maßnahmen gegen Vogelschlag
 - **V3** Rodung von Gehölzen während des gesetzlichen Rodungszeitraums
 - **A1** Anlage artenreicher Feldgehölzdecke für Gebüschbrüter
 - **A2** Installation von Nisthilfen für Gartenrotschwanz
-

Mit Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2 und V3 sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) A1 und A2 kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die untersuchten Vogelarten und Fledermäuse mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für alle übrigen Arten bzw. Artengruppen werden keine speziellen Maßnahmen erforderlich.

Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinhessisches Rheingebiet“ (LSG-7300-002). Es werden entsprechende Maßnahmen vorgenommen, die zum Erhalt des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes dienen. Ein umfangreiches Begrünungskonzept wird im Zuge des Projektes realisiert.

Umweltauswirkungen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem „Praxisleitfaden zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Rheinland-Pfalz“ wird in Kap. 6 detailliert dargelegt. Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird der Biotopwert des Plangebiets vor dem Eingriff dem zu erwartenden Wert nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Nach Berücksichtigung der planinternen Maßnahmen verbleibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 383.205 Wertpunkten.

Zur teilweisen externen Kompensation werden externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Guntersblum, Flur 49, Flurstücke 38/7 und 38/5, herangezogen. Die Flächen umfassen insgesamt 15.242 m². Im Ausgangszustand handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen mit einem Biotopwert von 91.452 Wertpunkten. Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, insbesondere die Anlage von Feldgehölzen sowie die Entwicklung mäßig artenreicher Fettwiesen, wird ein Ziel-Biotopwert von 191.025 Wertpunkten erreicht. Hieraus ergibt sich eine naturschutzfachliche Aufwertung von 99.573 Wertpunkten.

Der verbleibende Kompensationsbedarf kann durch diese externe Ausgleichsfläche noch nicht vollständig gedeckt werden. Nach Kap. 6.5 des Umweltberichts besteht weiterhin ein Kompensationsdefizit von 291.753 Wertpunkten. Die hierfür erforderlichen weiteren externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und sind vor Satzungsbeschluss abschließend festzulegen und dauerhaft rechtlich zu sichern.

Die nachfolgende tabellarische Übersicht stellt die zu erwartenden Umweltauswirkungen zusammenfassend dar.

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Pflanzen und Biologische Vielfalt		
- intensiv genutzte Ackerfläche - insgesamt eingeschränkte Attraktivität als Lebensraum - Störeinflüsse durch angrenzende Straßenverkehrsflächen, Siedlungsraum und gewerbliche Nutzungen - Erstellung spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Biotoptypenkartierung	- „Grüne Gebietsumrandung“ durch Öffentliche Grünflächen im Plangebiet - Nicht überbaubare Flächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Öffentliche Grünfläche mit Pflanzfestsetzungen - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung - Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet (z.B. Dach-, Fassadenbegrünung, Neubepflanzungen) - Umsetzung der Maßnahmen des Artenschutzgutachtens
Boden und Fläche		
- Fläche von 8,64 ha unversiegelt - Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (u.a. Veränderungen Bodenstruktur, Düngemittel, Pestizide) - bereits stark anthropogen überprägt - mittlere Bodenfunktionsbewertung	- max. Neuversiegelung ca. 6,2 ha - Bodenabtrag und Bodenversiegelungen - Im Bereich der Öffentlichen Grünfläche werden durch die Versickerungsflächen eine naturnahe Entwässerung gegeben → mäßige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Festsetzung GRZ - Verwendung wasserdurchlässige Beläge - Dach- und Fassadenbegrünung - Öffentliche Grünflächen - Neubepflanzungen von Bäumen
Wasser		
- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet - geringe Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers	- Verringerung der Grundwasserneubildung, des Wasserrückhaltevermögens und des Oberflächenabflusses - Versickerungsflächen innerhalb der Öffentlichen Grünfläche → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Reduzierung Versiegelungsgrad durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Schaffung von natürlichen Versickerungsflächen (Öffentliche Grünflächen) - Rückhaltung im Gebiet durch Dachbegrünung

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Klima und Lufthygiene		
- aufgrund der Geringfügigkeit, der starken Bodenbearbeitung sowie der landwirtschaftlich bedingten Grünstrukturen keine wesentliche Bedeutung - unterordnete klimatische Bedeutung - keine Betroffenheit von schutzbedürftigen Wirkungsräumen	- es werden keine klimaökologischen Negativeffekte erwartet - Emissionen unterschiedlicher Art in geringen Umfang - Öffentliche Grünfläche als klimatischer Ausgleichsraum - Gewerbeflächen sorgen auf Grund der dauerhaften Versiegelung sowie der anthropogenen Wärmeproduktion zu einer Verschlechterung des Kleinklimas. - keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels → keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten	- Öffentliche Grünflächen - Ermöglichung einer solaroptimierten Bauweise - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Landschaft		
- Störeinflüsse durch Gewerbe/ Industrie und Straßen - Plangebiet mit geringem Stellenwert für die Naherholung - Wegeverbindungen um das Gebiet - starke anthropogene Überprägung	- Gebietseingrünung (Öffentliche Grünfläche gebietsumlaufend) → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhen - Festsetzung Art und Maß der baulichen Nutzung - Festsetzung Öffentliche Grünflächen
Mensch, Bevölkerung, Menschliche Gesundheit		
- Vorbelastung aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung - keine erhöhte Vulnerabilität gegenüber den Folgen des Klimawandels - lokal mittleres Radonpotenzial - kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen	- Schaffung von Arbeitsplätzen sowie Neuansiedelung - Es ist mit keiner wesentlichen Verschlechterung der Bestandssituation durch Emissionen zu rechnen. - keine gesteigerte Vulnerabilität gegenüber Folgen des Klimawandels → geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut	- Öffentliche Grünflächen

Umweltbelange Bestand (gem. §1 Abs 6 Nr. 7 a BauGB)	Wirkungsprognose (Planung)	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation
Kultur und Sachgüter		
- Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter.	- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen - keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern → keine bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten	- Durch das Vorhaben werden unter Beachtung der erarbeiteten Gutachten keine bekannten Kultur-, Boden- oder Baudenkmale beeinträchtigt. - Sollten bei der Baumaßnahme bisher unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

9 Referenzliste der Quellen

Internetquellen

- Bund/ Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung
- Climate-Data, <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/rheinland-pfalz/guntersblum-157451/>, Stand: 02/2026
- Die Bundesregierung, Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, Stand: 2021
- Flächennutzungsplan 2030 der Verbandsgemeinde Rhein-Selz, Stand: 2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Mainz-Bingen, https://gdke.rlp.de/fileadmin/gdke/Service/Mainz-Bingen_2025_05_14.pdf, Stand: 05/2025
- Geobasisinformationen der Vermessung- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2025
- GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz, Kartenviewer, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588>, Stand: 01/2026
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 01/2025
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland- Pfalz, Kartenviewer, <https://mapclient.lgb-rlp.de/>, Stand: 02/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://lfu.rlp.de/natur/planungsgrundlagen/heutige-potentielle-naturerliche-vegetation>, Stand: 02/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=hpnv>, Stand: 02/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>, Stand: 01/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Lärmkartierung, https://map-umgebungslaerm.rlp-umwelt.de/laermkartierung/index.php?service=laermkartierung_2022#, Stand: 02/2026
- Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutkarte, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, Stand: 02/2026
- Landesamt für Umwelt, Geologische Radonkarte RLP, <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=86183>, Stand: 02/2026
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (LANIS) RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand: 02/2026
- LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/grosslandschaften.php?gl_nr=22/23, Stand: 02/2026
- LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/grosslandschaften.php?gl_nr=221.81, Stand: 02/2026
- LANIS RLP, https://landschaften.naturschutz.rlp.de/grosslandschaften.php?gl_nr=222.1, Stand: 02/2026
- Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, 2. Teilfortschreibung, 2022
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Altlastenkataster Rheinland-Pfalz, Stand: 11/2016
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Planungshinweise „Antragsunterlagen – allgemeine wasserrechtliche Anforderungen“, Stand: August 2023.
- UVP- Gesellschaft (2014): Kulturgüter in der Planung, Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen
- UVP- Gesellschaft (2020): Leitlinien Schutzgut Menschliche Gesundheit, Für eine wirksame Gesundheitsfolgenabschätzung in Planungsprozessen und Zulassungsverfahren
- VDI 3787 Blatt 5, Umweltmetrologie- Lokale Kaltluft, Erscheinungsjahr: 2003-12
- VDI 3787 Blatt 8, Stadtentwicklung im Klimawandel, Erscheinungsjahr: 2020-09
- Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Rheinhessisches Rheingebiet“ vom 17. März 1977

Gutachten

- R+T Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Ost Guntersblum, Stand: 06/2024
- umweltgeotechnik gmbH (UGG), Geotechnischer Bericht Bebauungsplan Gewerbegebiet Ost, Guntersblum Baugrunduntersuchung, Stand: 10/2014
- WSW & Partner GmbH, Biotoptypenkartierung zum BBP „Gewerbegebiet Guntersblum-Ost“, Stand: 06/2025
- WSW & Partner GmbH, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiete Guntersblum-Ost“ in der Ortsgemeinde Guntersblum-ost, Stand: 12/2025