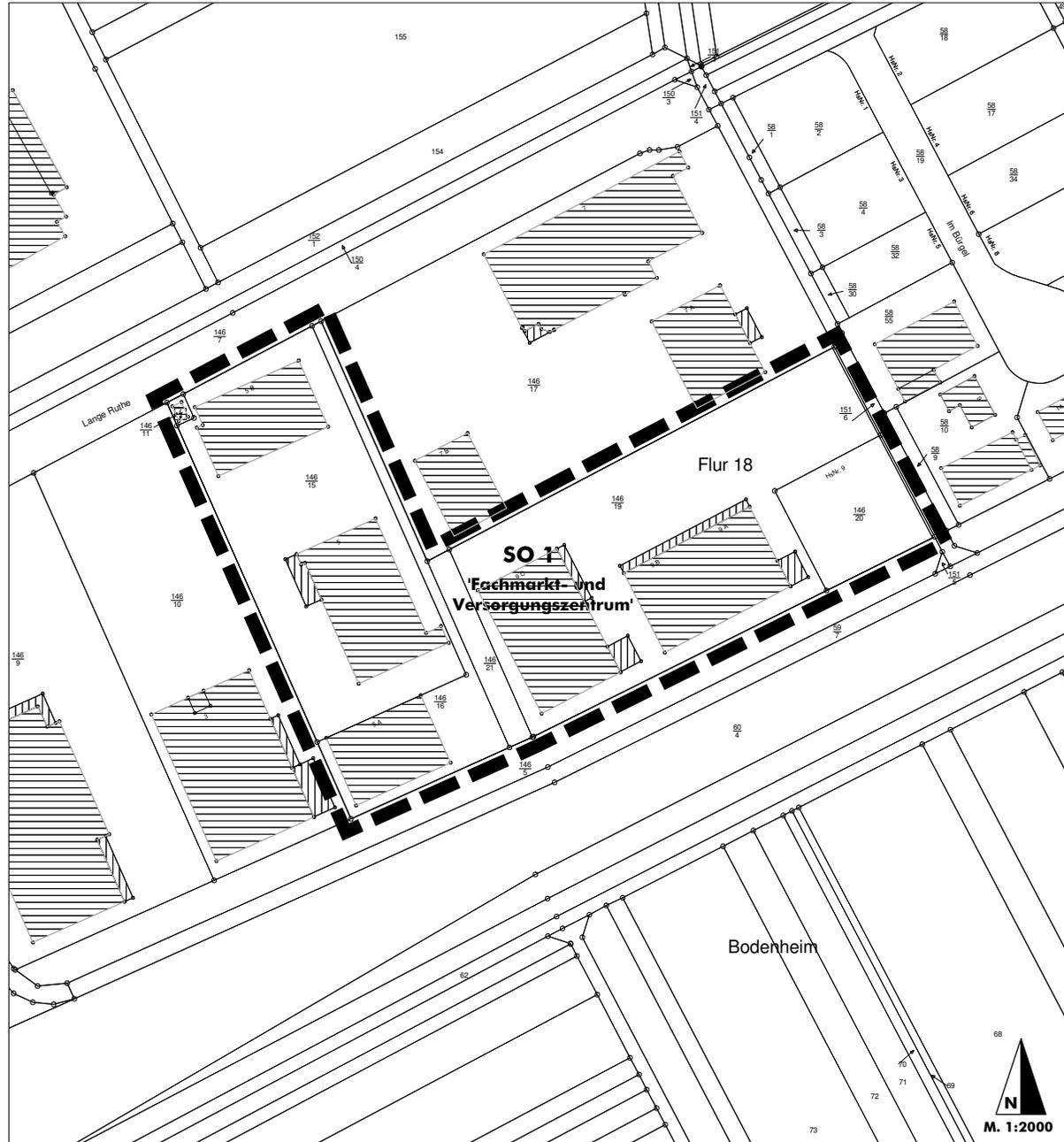


BEBAUUNGSPLAN 'GEWERBEPARK BODENHEIM - UNTERFELD', 6. ÄNDERUNG

GEMEINDE BODENHEIM



I. PLANUNGSRECHTLICHE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Zeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. INFORMATIVE DARSTELLUNGEN

 Flurstücke und Gebäude laut Kataster

Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung besteht aus dieser Planzeichnung und den separaten Textfestsetzungen. Hiermit wird die Planzeichnung ausfertigt.

Bodenheim, den

.....
Ortsbürgermeister

.....
Dienstsiegel

 Phase Fassung zur Bekanntmachung

 Stand Juni 2020

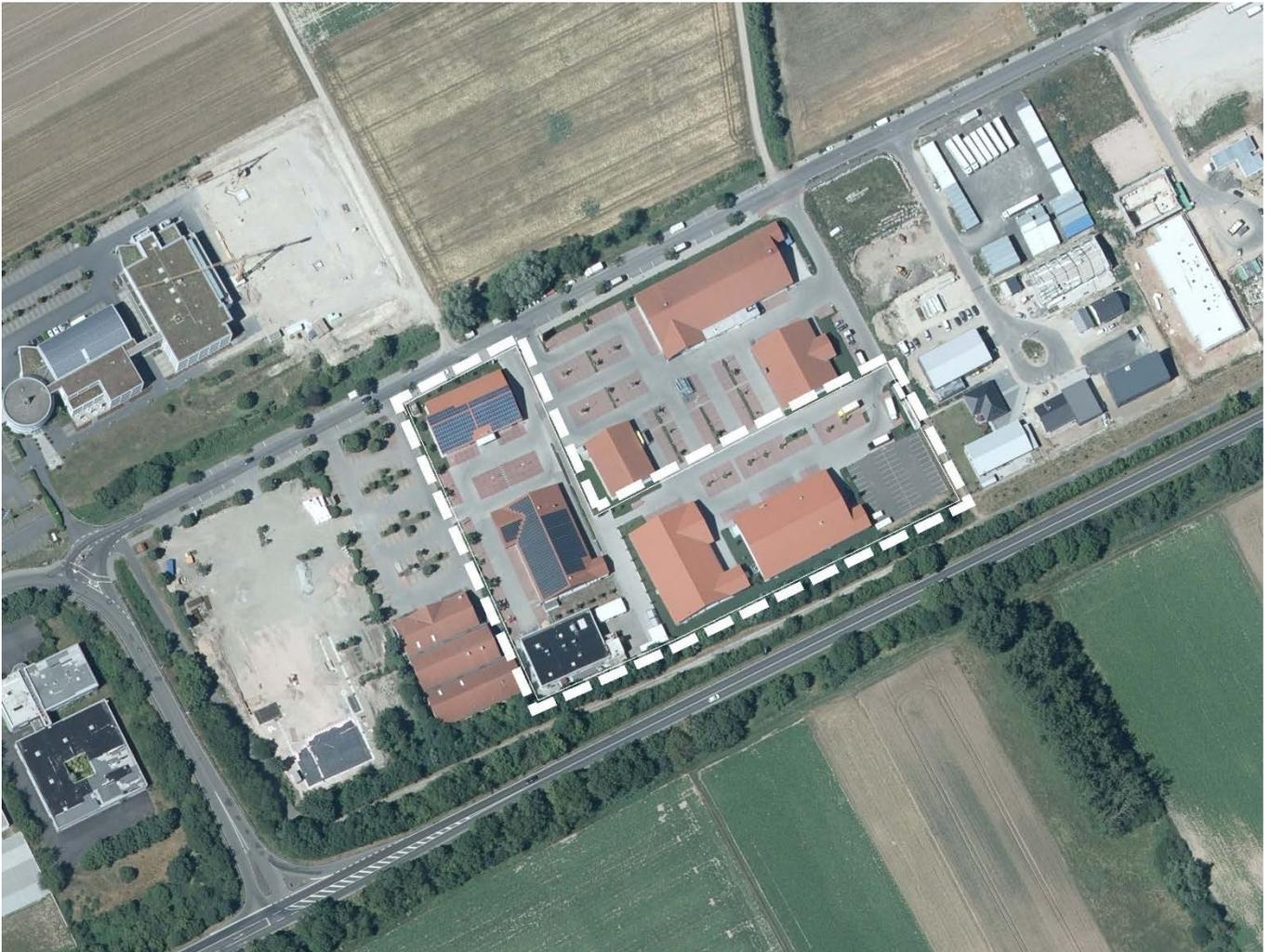
 Maßstab 1:2000 in DIN A4

Immissionsschutz Städtebau Umweltplanung
Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern
Telefon 0631-31090590 Fax 31090592
E-Mail mail@isu-kl.de www.isu-kl.de



GEMEINDE BODENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
,GEWERBEPARK BODENHEIM – UNTERFELD',
6. ÄNDERUNG**



Fassung zur Bekanntmachung, Juni 2020

**-Planzeichnung-
-Textliche Festsetzungen-
-Begründung-**

RECHTSGRUNDLAGEN (AUSWAHL)

Grundlagen dieses Bebauungsplans sind:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
5. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
6. Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
7. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448).

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS

Der vorliegende Bebauungsplan besteht aus

- **der Planzeichnung, Maßstab 1 : 2.000, mit Legende**
- **den Rechtsgrundlagen,**
- **den separaten Textlichen Festsetzungen**
- **und den Verfahrensvermerken.**

Die Begründung ist beigefügt.

GEMEINDE BODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

,GEWERBEPARK BODENHEIM-UNTEREFELD', 6. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung besteht aus diesen Textfestsetzungen und der separaten Planzeichnung.
Hiermit werden die Textfestsetzungen ausgefertigt.

Bodenheim, den

.....
Unterschrift Dienstsiegel

Formale Einordnung:

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich Teile des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans bzw. der zugehörigen Änderungen überplant. Die textlichen Festsetzungen bleiben größten Teils erhalten und unberührt. Lediglich einzelne textliche Festsetzungen werden im vorliegenden Verfahren angepasst und ersetzen damit für den hier maßgeblichen Geltungsbereich diese Regelungen in der Ursprungsplanung und den zugehörigen rechtskräftigen Änderungen. Die verbleibenden Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

Hinweis:

Abgedruckt wird in der vorliegenden Änderung aus dem Kapitel ‚Art der baulichen Nutzung‘ nur der Abschnitt mit Regelungen für das Teilgebiet SO 1. Diese Festsetzungen ersetzen für den hier maßgeblichen Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Die Änderungen sind im nachfolgenden durch eine andere *Schriftart in kursiv* hervorgehoben.

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	2
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	4

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZ- BUCH (BAUGB)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Nutzungsschablonen (vgl. Planzeichnung) bedeuten:

Sondergebiete SO1, SO 2 und SO 3 - Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Versorgung der Gemeinde Bodenheim und der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Hinzu kommen Ergänzungsfunktionen, die vorwiegend auf die Kundenfrequenz bzw. die störungsarme Erreichbarkeit per Pkw ausgerichtet sind.

SO1 = Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Fachmarkt- und Versorgungszentrum‘

Zulässig innerhalb des Sondergebietes SO 1 ‚Fachmarkt- und Versorgungszentrum‘ sind die folgenden Nutzungen:

1. Betriebe bis max. 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bodenheimer Sortimentsliste¹:
 - Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte
 - Beleuchtungsartikel
 - Haushaltstextilien
 - Möbel
 - Heimtextilien einschließlich Gardinen
 - Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag
 - Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen
 - Fahrräder
 - Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel
 - Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte
 - Kfz- und Kradzubehör
 - Blumen
 - Bau- und Heimwerkerbedarf
 - Anstrichmittel
 - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter
 - Spielwaren einschließlich Kinderroller

¹ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Nieder-Olm, Nierstein-Oppenheim und Bodenheim; Erlangen, Mai 2010; S. 55 ff.

2. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² und maximal 800 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bodenheimer Sortimentsliste²:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
 - Drogeriewaren und Apotheken
 - Schreib- und Papierwaren
 - Zeitungen und Zeitschriften
 - Parfümerieartikel
 - Orthopädische und medizinische Waren
 - Bekleidung und Bekleidungszubehör
 - Kürschnerwaren
 - Schuhe
 - Leder- und Täschnerwaren
 - Kurzwaren
 - Uhren
 - Haushaltsgegenstände
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Computer
 - Bücher
 - Kunstgegenstände
 - Antiquitäten und antike Teppiche
 - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
 - Sportartikel einschließlich Sportbekleidung
 - Handelswaffen
 - Musikinstrumente und Musikalien

Ausnahmsweise zugelassen werden können innerhalb des Sondergebietes SO 1 ‚Fachmarkt- und Versorgungszentrum‘ die folgenden Nutzungen:

1. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die jeweils auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet sind, *die sich an Endverbraucher wenden, frequenzorientierte Geschäftsmodelle verfolgen und von den vorhandenen Kundenströmen profitieren,*
2. Vergnügungsstätten,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Dabei ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig sowie
4. *Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden.*

² Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim sowie Regionales Konzept der Verbandsgemeinden Nieder-Olm, Nierstein-Oppenheim und Bodenheim; Erlangen, Mai 2010; S. 55 ff.

2 HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Artenschutz

Zum Artenschutz wird auf die unmittelbar geltenden Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verwiesen. Das sind insbesondere im Abschnitt 2 ‚Allgemeiner Artenschutz‘ § 39 ‚Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen,...‘ sowie im Abschnitt 3 ‚Besonderer Artenschutz‘ § 44 ‚Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten‘.

U.a. ist nach § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung eines gehölzbewachsenen Baufeldes ausschließlich in der nach dem BNatSchG dafür vorgesehenen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres durchzuführen.

2. Denkmalschutz

Erd- und Bauarbeiten, bei denen zu vermuten ist, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, sind der Denkmalfachbehörde rechtzeitig anzuzeigen (§ 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, DSchG).

Zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw.) müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchG).

Auf die Regelungen des Dritten Abschnitts des Denkmalschutzgesetzes §§ 16 bis 22 wird hingewiesen.

3. Schutz von Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Insbesondere ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten geeignet abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung, z.B. durch Verteilung auf Ackerflächen, zuzuführen. Für die Verwertung überschüssiger Bodenmassen im Bereich landwirtschaftlicher Flächen ist eine Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen, die auch den landwirtschaftlichen Nutzen nachweist. Die Anforderungen der ALEX-Infoblätter 24 und 25 des Landesamts für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht sind verbindlich zu beachten.

4. Zufahrten und Brandschutz

Im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr wird auf die §§ 7 und 15 der LBauO Rheinland-Pfalz verwiesen.

5. Pflanzabstände und Einfriedungen

Für die Bepflanzung ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.

Der neunte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Einfriedungen‘ ist zu beachten.

6. Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten

Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (Gesetz und Verordnungsblatt Rheinland-Pfalz (GVBl.) vom 02. August 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448),

sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Mainz) mitzuteilen. Sollten sich, insbesondere bei Baumaßnahmen, Erkenntnisse dieser Art ergeben, ist die genannte Behörde umgehend zu informieren.

7. Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Infoblätter 24.25 und 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

8. Baugrunduntersuchungen und Umgang mit Bodenmassen

Bei Eingriffen in den Baugrund und Bodenarbeiten sind insbesondere die Anforderungen der Vorschriften DIN 1054, DIN 4020, DIN 4124, DIN 18915, DIN EN 1997-1 und -2 sowie DIN 19731 zu beachten.

Generell wird bei Eingriffen in den Baugrund empfohlen, bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

9. Abstände zu Leitungen

Für die Verlegung unterirdischer Elektrizitätsleitungen sind die laut DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Die Abstände zwischen Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen sind gemäß 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen', Ausgabe 2013 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bzw. der DVGW Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen. Ebenso sind die Merkblätter DWA-M 162 und FGSV Nr. 939 zum Thema „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

10. Vegetationsschutz bei Bauarbeiten

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'.

11. Löschwasser

Die Technischen Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) des DVGW-Regelwerks, der Technischen Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen –TRWW- Teil 1: Planung) des DVGW-Regelwerks sowie der Technischen Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) des DVGW-Regelwerks sind zu berücksichtigen.

erarbeitet durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2020

 2001 03 TF FzB/hf

GEMEINDE BODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,GEWERBEPARK BODENHEIM-UNTEREFELD' 6. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
2	ANLASS UND ZIELRICHTUNG.....	1
3	DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	2
4	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	2
4.1	LAGE IM ORTSGEFÜGE UND ERSCHLIESSUNG.....	2
4.2	DERZEITIGE NUTZUNG	2
5	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG.....	3
6	UMWELT UND NATURSCHUTZ.....	5
7	VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN	6

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenheim hat in seiner Sitzung am 10. Februar 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes ,Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld', 6. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt in der Gemeinde Bodenheim. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderung bezieht sich auf eine Teilfläche der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes ,Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld'. Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca.1,58 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

2 ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Im Zuge der Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes soll ein Fitnessstudio eingerichtet werden. Die Gemeinde möchte diese Ansiedlung ermöglichen. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, in der die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechend angepasst werden. Die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme bereits nachgewiesen.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

3 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist gemäß der im Verfahren befindlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Bodenheim als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' dargestellt.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird an der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet, grundsätzlich festgehalten, diese wird lediglich modifiziert. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung weiterhin den Darstellungen der zukünftigen und derzeitigen Flächennutzungsplanung.



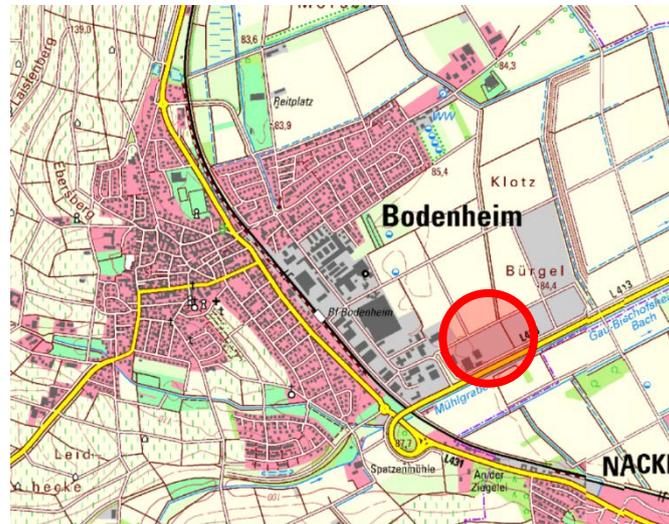
Neuaufstellung Flächennutzungsplan (Vorentwurf)
Verbandsgemeinde Bodenheim, Quelle: Verbandsgemeinde Bodenheim, (Stand: Juli 2018)

4 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE UND ERSCHLISSUNG

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Bodenheim und ist ca. 1.100 m vom Ortskern entfernt. Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandene Straße 'Lange Ruthe' gewährleistet. Die Anbindung des Plangebietes ist auch in Bezug auf den überörtlichen Verkehr günstig.

Im Norden grenzt das Gebiet an die freie Landschaft bzw. gewerbliche Nutzungen an. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Wormser Straße (L 413) tangiert. Im Westen und Osten schließen sich weitere gewerbliche Bebauungen und Einzelhandelsnutzungen an. Das Gelände ist nahezu eben.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang

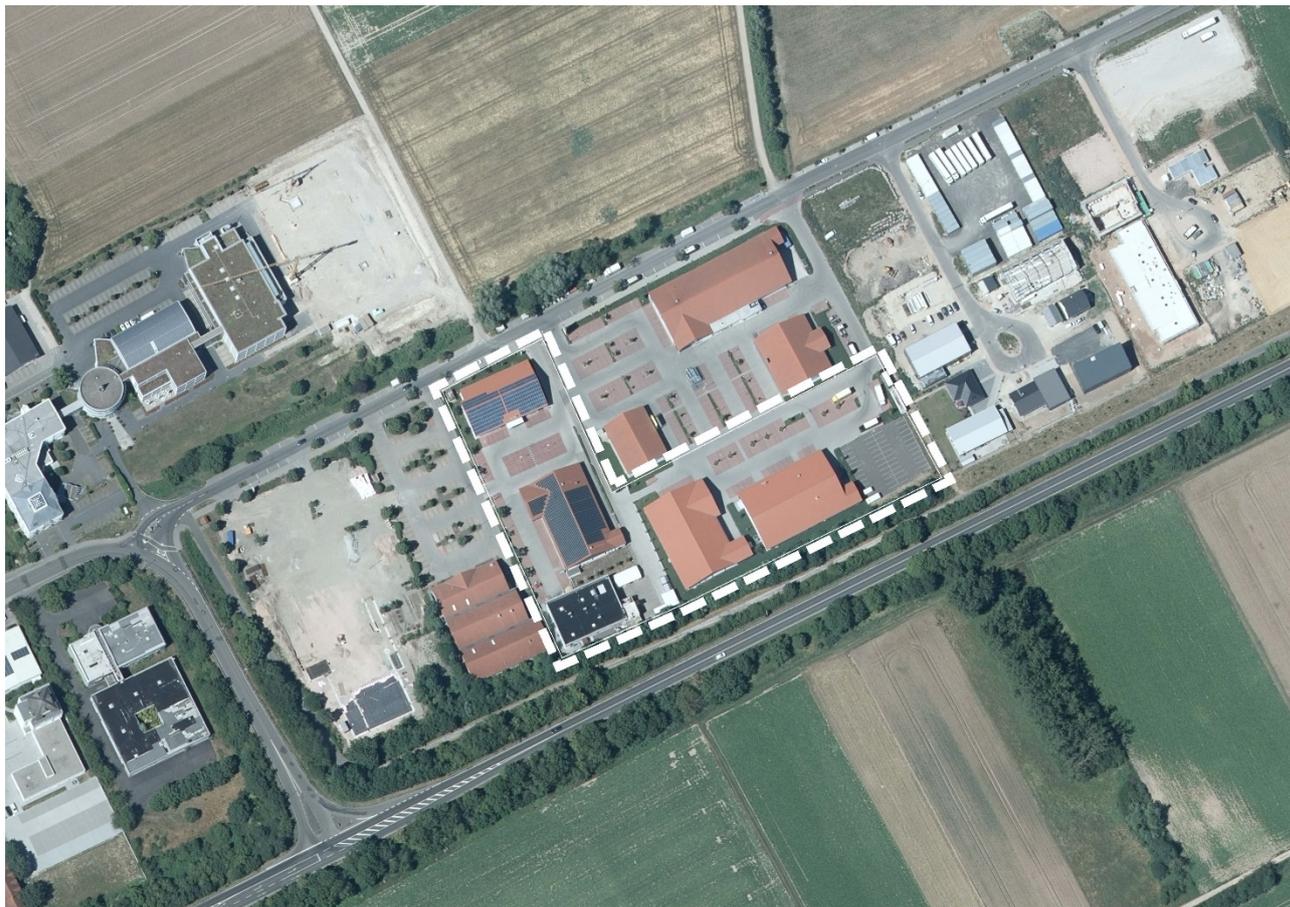
Quelle:

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ (Stand: Februar 2020)

4.2 DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Auf der Fläche sind derzeit verschiedene nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen zu finden. Darüber hinaus haben sich gemäß den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen kleinere Fachmarktbetriebe angesiedelt. Die vorhandenen Betriebe verfügen in der Regel auch über die zugehörigen erforderlichen und teilweise begrünten Stellflächen, die ebenfalls im Geltungsbereich liegen.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich sowie in der Nachbarschaft ergibt sich aus nachfolgender Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018) Luftbild, ohne Maßstab, Koblenz

5 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die bisherige Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet, entsprechend § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), beibehalten, da dieser Gebietstyp nach wie vor sinnvoll für den betrachteten Standort ist. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan weist für den zugehörigen Geltungsbereich drei Sondergebiete aus. Bestandteil der vorliegenden Änderung ist lediglich das Teilgebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung ‚Fachmarkt- und Versorgungszentrum‘.

Für das Sondergebiet SO 1 gelten weiterhin die bestehenden Festsetzungen. Modifiziert und ergänzt werden diese lediglich für den Teil der ausnahmsweisen Zulässigkeiten.

Die Aufgabe von Geschäften im Plangebiet und konkrete Nachnutzungsanfragen haben dazu geführt, dass die Gemeinde die Zulässigkeiten innerhalb des Sondergebietes ‚Lange Ruthe‘ überprüft hat und diese verfeinern und ergänzen möchte. Damit wird ein größerer Nutzungsspielraum und Klarheit für anstehende Genehmigungsverfahren geschaffen. Gemäß einer aktuellen Ansiedlungsanfrage geht es speziell um die Zulässigkeit eines Sportstudios.

Konkret ist daher beabsichtigt, im Bebauungsplan die Vorgaben, die Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsnutzungen erfüllen müssen, eindeutiger zu formulieren, um

zu verdeutlichen, dass die Kopplungs- und Mitnahmeeffekte zwischen diesen Nutzungen und den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben auf Gegenseitigkeit beruhen. Darüber hinaus werden die Festsetzungen konkret um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden ergänzt.

Voraussetzung für die ausnahmsweise zulässigen Büro- und Verwaltungs- sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist, dass diese typischerweise auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet sind und von den vorhandenen Kundenströmen und den damit einhergehenden Mitnahmeeffekten profitieren. Durch die Festsetzung der Bedingungen sind Betriebe, bei denen der Kundenverkehr nicht im Vordergrund steht, unzulässig.

Das vorliegende Plangebiet hat die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs für die Verbandsgemeinde. Mit den Voraussetzungen für die oben genannten Betriebe soll diese Funktion erhalten bleiben und sichergestellt werden, dass sich das Gebiet Lange Ruthe nicht in Richtung eines Gewerbegebietes entwickelt. Die Ansiedlung solcher Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann unter diesen Aspekten als verträglich angesehen werden.

Für Anlagen für sportliche Zwecke ist maßgeblich, dass es sich nur um Anlagen innerhalb von Gebäuden handeln darf. Großflächige Freianlagen entsprechen nicht der Zielrichtung des vorliegenden Standortes und sollen demnach nicht ermöglicht werden. Gemäß einschlägigen Kommentierungen grenzt sich die Anlage für sportliche Zwecke zu anderen Nutzungsbegriffen, wie z.B. Vergnügungsstätten oder Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche Zwecke, ab.

Um zu überprüfen, ob das angesprochene Sportstudio im vorliegenden Versorgungsstandort verträglich ist, wurde seitens der Gemeinde eine gutachterliche Stellungnahme¹ eingeholt.

In diesem Rahmen konnte ermittelt werden, dass es sich bei einem Sportstudio um eine publikumsorientierte Dienstleistung handelt. Zudem ist das Sportstudio, aufgrund der Lage im Zentralen Versorgungsbereich ‚Lange Ruthe‘, auf die Erreichbarkeit mit dem Pkw ausgerichtet. Es wurde weiter bestätigt, dass die Dienstleistung des Sportstudios nur vor Ort wahrzunehmen ist und daher der Weg in den Versorgungsbereich unvermeidlich ist. Nachweisbar sind auch Verbundkäufe. Das Training in einem Sportstudio wird häufig mit den täglichen Besorgungen verbunden. Auch umgekehrt, wird man im Rahmen des Einkaufs ggf. auf ein dort ansässiges Sportstudio aufmerksam. Kopplungseffekte zwischen dem Sportstudio und den bereits ansässigen Betrieben sind daher anzunehmen.²

Die Gebietsverträglichkeit ist damit gegeben. Es ist nicht anzunehmen, dass durch diese Ansiedlungsmöglichkeiten eine schleichende Wandlung zu einem Gewerbegebiet droht.

Die explizite Festsetzung einer Flächenbegrenzung für Anlagen für sportliche Zwecke wird nicht vorgenommen. Fehlentwicklungen sind auch ohne diese Einschränkung nicht zu erwarten, da die Einhaltung der Zweckbestimmung für das Gesamtareal ‚Lange Ruthe‘ grundsätzlich einzuhalten ist. Insbesondere die Anwendung des § 15 Abs.1 Satz. 1 BauNVO das geeignete Instrument, um Fehlentwicklungen zu Lasten der einen oder anderen Nutzung entgegenzuwirken.

¹ Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Sportstudios im Gewerbepark Bodenheim Grundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld“, Erlangen, 09.März 2020.

² Markt und Standortberatungsgesellschaft mbH: Stellungnahme zur Ansiedlung eines Sportstudios..., S. 2ff.

6 UMWELT UND NATURSCHUTZ

Grünordnung und Freiflächen

Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und ist bereits als Sondergebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung erlauben keinen Eingriff in Natur und Landschaft, der über das bestehende Maß hinausgeht und dadurch kompensiert werden müsste. Gegenüber den rechtskräftigen Änderungsplan ,Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld', 4. Änderung wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geringfügig modifiziert, so dass keine anderen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden als bereits vorher zulässig.

Artenschutz

Zur Beurteilung der Möglichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ,Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld', 4. Änderung' für das Gesamtgebiet eine artenschutzrechtliche Beurteilung³ eingeholt.

In der Zusammenfassung des Gutachtens ist festzuhalten, dass keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden konnten. Von Seiten des Gutachters wurden verschiedene Maßnahmen aufgeführt, die dem Schutz des Untersuchungsbereiches bei den geplanten Baumaßnahmen dienen. Hierbei wäre der Hinweis auf den Rodungszeitraum und die grundsätzliche Maßgabe, den Eingriff auf ein Mindestmaß zu reduzieren, zu nennen. Konkrete Ausgleichsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich. Als Anregung wurde das Anbringen von Nistkästen vorgetragen.⁴

Immissionsschutz

Auf Anregungen des Landesbetriebes Mobilität bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ,Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld', 4. Änderung' bezüglich des Straßenverkehrslärms eine schalltechnische Stellungnahme⁵ erarbeitet. In diesem Rahmen wurden die Straßenverkehrsräusche von der südlich angrenzenden Landesstraße L 413 sowie der westlich gelegenen Straße ,Am Kümmerling' betrachtet.

Ergebnis der schalltechnischen Stellungnahme war, dass im gesamten Plangebiet tags als auch nachts die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Maßnahmen in schalltechnischer Hinsicht waren daher nicht erforderlich.

³ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan „Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld“, 4. Änderung Artenschutzrechtliche Vorprüfung Endbericht, Nackenheim, September 2014.

⁴ Vgl. Beratungsgesellschaft NATUR dbR: ... Artenschutzrechtliche Vorprüfung ..., S. 17.

⁵ Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (isu): Gemeinde Bodenheim Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld“, 4. Änderung, Bitburg, 18. Feb. 2016.

7 VERFAHREN UND RECHTSFOLGEN

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dazu waren gegeben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren ging nur eine Stellungnahme mit Anregungen ein. In den beiden anderen Stellungnahmen wurden keine Bedenken geäußert.

Die Anregung der Kreisverwaltung wurde nicht in die vorliegende Planung eingearbeitet, da eine zusätzliche Größenbeschränkung für die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke für nicht erforderlich gehalten wird.

Generell wird zu den Ergebnissen der Beteiligungsverfahren auf die textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Bodenheim zur Durchführung der Abwägung zu den Anregungen vorlag.

Rechtsfolgen

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan sowie die zugehörigen Änderungen teilweise überplant. Die verbleibenden Festsetzungen bleiben unberührt.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bodenheim durch



IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2020

 2001 04 Be FzB/hf

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenheim hat in seiner Sitzung am 10. Februar 2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am 20. März 2020 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

3. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde durchgeführt vom 20. März 2020 bis einschließlich 27. März 2020.

Die Bekanntmachung des Zeitraumes erfolgte am 20. März 2020 im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

4. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 31. März 2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 04. Mai 2020.

5. Bekanntmachung der Auslegung:

Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gemäß § 13a i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte am 17. April 2020 durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

6. Auslegung des Planentwurfes:

Der Planentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24. April 2020 bis zum 25. Mai 2020 aus.

7. Prüfung der Anregungen:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bodenheim hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

8. Beschluss des Bebauungsplanes:

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und 8 bis 10 BauGB hat der Gemeinderat der Gemeinde Bodenheim den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 23. Juni 2020 als Satzung beschlossen.

9. Ausfertigung:

Bereits auf der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen erfolgt – siehe dort ‚Ausfertigung‘.

10. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am durch Bekanntmachung im Nachrichtenblatt der Verbandsgemeinde Bodenheim.

.....
Unterschrift

Dienstsigel



Stellungnahme zur Ansiedlung eines Sportstudios¹ im Gewerbepark Bodenheim

Grundlage für die 6. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bodenheim-Unterfeld“

1 Ausgangssituation

Die „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim“ vom 15. November 2013 in der Fassung mit der Ergänzung vom August 2014 legt zentrale Versorgungsbereiche fest. Drei ZVB mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen werden abgegrenzt:

- Der **ZVB Dorfkern** im historischen Ortskern mit kleinen Fachgeschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern sowie Rathaus,
- der **ZVB Nahversorgung und Gesundheit Hilgestraße**, mit Nahversorgungsbetrieben und einem Gesundheitszentrum sowie
- der **ZVB Verbandsgemeindeversorgung Lange Ruthe**, mit Nahversorgern und Fachmärkten.

Der Vorhabenstandort befindet sich im ZVB Verbandsgemeindeversorgung Lange Ruthe. Das Einzelhandelskonzept weist dem ZVB eine Versorgungsfunktion für die gesamte Verbandsgemeinde zu. Daraus ergeben sich Sortimentsfestlegungen für den Einzelhandel, die eher im Nonfood-Sortiment liegen. Betriebe mit Nahversorgungssortimenten genießen Bestandsschutz, neue Nahversorgungsbetriebe sind ausgeschlossen. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes ist eine wesentliche Grundlage für die Versorgung der Ortsgemeinden. Deshalb sind Betriebe mit hohem Pkw-Kundenanteil in diesem ZVB zu bevorzugen. Fachhandelsbetriebe unterhalb von 400 qm Verkaufsflächengröße sind für den ZVB Dorfkern vorgesehen.

Für diesen Bereich liegt ein Bebauungsplan vor (Gewerbepark Bodenheim-Unterfeld, 4. Änderung), der die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für den ZVB Lange Ruthe umsetzt.

Für den konkreten Vorhabenstandort, der im SO1-Gebiet des Bebauungsplanes liegt (ehemals AWG, Lange Ruthe 9c), wird folgendes festgehalten:

„Zulässig innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarkt- und Versorgungszentrum“ sind die folgenden Nutzungen: 1. Betriebe bis max. 800 qm Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Bodenheimer Sortimentsliste (...). 2. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm und maximal 800 qm mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bodenheimer Sortimentsliste (...).“

Ausnahmsweise zugelassen werden können innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarkt- und Versorgungszentrum“ die folgenden Nutzungen:

1. **Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die jeweils auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet und überwiegend auf Koppelungseffekte durch Laufkundschaft und Mitnahmeeffekte orientiert sind,**
2. (...)
3. (...)

(Quelle: Bebauungsplan Gewerbepark Bodenheim-Unterfeld, 4. Änderung, Textliche Festsetzungen)

Die zugehörige Begründung zum Bebauungsplan führt diese Festlegung zusätzlich aus:

„Voraussetzung für die ausnahmsweise zulässigen Büro- und Verwaltungs- sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist, dass diese typischerweise auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet sind und hauptsächlich von den vorhandenen Kundenströmen und den damit einhergehenden Mitnahmeeffekten profitieren. Durch die Fest-

¹ Im Rahmen dieser Stellungnahme werden die Begriffe Sportstudio, Fitnessstudio und Fitnesscenter synonym verwendet.



setzung der Bedingungen sind Betriebe, bei denen der Kundenverkehr nicht im Vordergrund steht unzulässig.“
(Quelle: Bebauungsplan Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld, 4. Änderung, Begründung)

Damit wären folgende Kriterien bei der Beurteilung eines Sportstudios im SO1 zu bewerten:

- Pkw-Orientierung,
- Kopplungseffekte durch Laufkundschaft,
- Mitnahmeeffekte und profitieren von vorhandenen Kundenströmen,
- Kundenverkehr muss im Vordergrund stehen.

2 Bewertungskriterien

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich Bewertungskriterien für die Zulässigkeit eines Fitnesscenters ableiten. Danach müsste ein Sportstudio die folgenden Bedingungen erfüllen, um im SO1 des Bebauungsplanes Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld zulässig zu sein.

1. Ein Sport-/Fitnessstudio muss als publikumsorientierte Dienstleistung eingestuft werden können.
2. Pkw-gebundene Kunden sollten im Mittelpunkt des Geschäftsmodells stehen.
3. Ein Sportstudio sollte von vorhandenen Kundenströmen, also von Mitnahme- bzw. Koppelungseffekten durch Laufkundschaft, profitieren. Das Sportstudio muss auf Kundenverkehr ausgerichtet sein.

Eine differenzierte Einordnung dieser Bedingungen macht den absatzwirtschaftlichen Charakter von Sportstudios deutlich und gibt Hinweise auf die Übereinstimmung mit den Festsetzungen sowie eventuell notwendigen Anpassungen der Festsetzungen im Bebauungsplan.

3 Bewertung der absatzwirtschaftlichen Eigenschaften eines Sportstudios

3.1 Publikumsorientierte Dienstleistung

Fitnesscenter sind zu den Dienstleistungsbetrieben zu zählen und entsprechen als Gewerbebetrieb somit der grundlegenden Festsetzung im Bebauungsplan. Die Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008 des Statistischen Bundesamtes ordnet Fitnesscenter in die Kategorie „93 Erbringung von Dienstleistungen des Sports, der Unterhaltung und der Erholung“. Die Unterkategorie 93.13 umfasst ausschließlich Fitnesszentren. Somit ist die Einordnung von Fitnesszentren als Gewerbebetrieb unzweifelhaft.

3.2 Orientierung auf den Pkw-Verkehr

3.2.1 Lage des Makrostandortes

Die Orientierung auf den Pkw-gebundenen Kunden im ZVB Lange Ruthe ergibt sich zunächst aus seiner Standortlage. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes mit Pkw durch die gute Verkehrslage an der L413 mit unmittelbarer Anbindung an die B9 bedingt die Nutzung des Pkw für einen Großteil der Besucher des ZVB Lange Ruthe. Hinzu kommt, dass eine fußläufige Anbindung an Wohngebiete laut Einzelhandelskonzept nur eingeschränkt gegeben ist.

Somit bedingt die Makrolage des ZVB Lange Ruthe zu einem wesentlichen Teil die Nutzung des Pkw für Besucher.



3.2.2 Standortfaktoren von Fitnesscentern

Zu den wesentlichen Standortfaktoren eines Fitnessstudios gehört die verkehrliche Erreichbarkeit (HEINZE, RÖMMELT, Standortentscheidung in der Fitnessbranche. In R. Heinze, B. Römmelt & F. Daumann (Hrsg.), *Ausgewählte Managementprobleme in Fitnessstudios, Themenheft der Sciamus - Sport und Management* S. 6). Die Anforderungen der Betreiber an die Standorteigenschaften eines Fitnessstudios gehen, abseits von sehr zentralen Lagen in Innenstädten mit Top-ÖPNV-Anbindung, im Allgemeinen von einem Parkplatzbedarf in der Größenordnung von 100 bis 200 Stellplätzen aus (HEINZE, RÖMMELT, a.a.O. S. 9). Der konkrete Stellplatzbedarf ist letztlich von der realisierten Größe und Konzeption des Fitnessstudios abhängig und entsprechend nachzuweisen.

3.2.3 Kundenverhalten in Sportstudios

Besucher von Fitnessstudios akzeptieren maximal 20 Minuten Fahrtzeit. Rund 60% der Besucher nutzen im Durchschnitt den Pkw „Diese Werte zeigen, dass dem Pkw als Verkehrsmittel eine dominante Rolle zukommt“ (HEINZE, RÖMMELT, a.a.O. S. 9).

Der Großteil der Fitnesscenterbesucher benutzt üblicherweise den Pkw.

3.3 Orientierung auf Kundenverkehr

Das Dienstleistungsangebot von Sportstudios wendet sich an Endverbraucher, die das Angebot ausschließlich vor Ort in Anspruch nehmen können. Somit besteht für die potenziellen Kunden des Fitnesscenters ausnahmslos die Notwendigkeit, sich für die Inanspruchnahme der Dienstleistung in den ZVB Lange Ruthe zu begeben.

Somit ist die Anforderung, dass gewerbliche Nutzer im ZVB Lange Ruthe auf Kundenverkehr orientiert sein müssen voll und ganz erfüllt.

3.4 Kopplungs- und Mitnahmeeffekte

Der Begriff der „Fühlungsvorteile“ beschreibt das Phänomen der Agglomerationseffekte treffend. Sie werden verursacht durch Konzentrations- und Bündelungseffekte an einem Standort. Dabei ist es wichtig, die Synergieeffekte für Kunden und für Betriebe getrennt zu betrachten.

3.4.1 Agglomerationsvorteile aus Kundensicht

Für Verbraucher allgemein und für Kunden von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Besonderen führt die große Auswahl auf kleinem Raum zu einer urbanen Erlebnisqualität, die sich letztlich in Verbundkäufen äußert. Das Ausmaß solcher Verbundkäufe hängt von Größe und Dichte des Angebotes ab. So befördert die Vielfalt, Auswahl und Fülle des Angebotes in attraktiven Innenstädten Kopplungskäufe in starkem Umfang. Die Angebotsstruktur im vorliegenden ZVB Lange Ruthe ist weit entfernt von einer solchen innenstadttypischen Angebotsdichte, weist aber aufgrund seiner Angebotsdichte- und -struktur mit Fachmarktcharakter ebenfalls Kopplungstendenzen auf. Allerdings ist hierfür das Ausmaß der Synergieeffekte weniger von Vielfalt und Dichte, sondern eher von der Fristigkeit des Angebotes abhängig. Kopplungseffekte zwischen Angeboten des täglichen und mittelfristigen Bedarfs sind eher zu beobachten als zwischen täglichem und langfristigem Bedarf. Tendenziell ist die Größenordnung der Kopplungseffekte an konzentrierten Fachmarktstandorten wie dem ZVB Lange Ruthe weniger ausgeprägt als in attraktiven Innenstädten.

Für die Besucher eines Sportstudios im ZVB Lange Ruthe ergäbe sich die Möglichkeit, Besorgungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs zu tätigen. 61% der Kunden von Sportstudios trainieren mehrmals pro Woche, weitere 23% einmal pro Woche (STATISTA „Sport und Fitness 2016“, 11. bis 19 August 2016, Online Umfrage). Besucherfrequenz im Fitnessstudio und Fristigkeit des Angebotes des Einzelhandels im Standortumfeld zeigen grundsätzlich eine hohe Deckung. Inwieweit diese guten Voraussetzungen für Nutzungskopplung von



Fitnesscenterbesuchern genutzt werden, hängt letztlich von den alternativen Einkaufsmöglichkeiten der Besucher abseits der Fitnessaktivitäten ab.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Möglichkeit von Synergien ist die zeitliche Parallelität der Nutzung. Geschäftszeiten des Einzelhandels im ZVB Lange Ruthe liegen derzeit hauptsächlich zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr, teilweise auch zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr. Eine Befragung unter Mitgliedern von Fitnessstudios zeigt (STATISTA a.a.O.), dass rund 80 bis 90% der Fitnesscenterbesuche innerhalb dieser Geschäftszeiten liegt. Dabei liegt der Schwerpunkt der Besucherzeiten ab 17:00 Uhr.

Somit ist aufgrund der zeitlichen Übereinstimmung der jeweiligen Öffnungs- und Nutzungszeiten eine synergetische Kopplung zwischen dem aktuellen Betriebsbesatz und einem Sportstudio anzunehmen.

Um das Ausmaß der möglichen Kopplungsaktivitäten richtig einschätzen zu können, ist zu berücksichtigen, dass der Marktanteil von Fitnesscentern in Deutschland 2017 bei rund 12,9% lag (DSSV, ©Statista 2020) Daher ist im Durchschnitt nur jeder 8. Besucher der Einzelhandelsbetriebe in der Langen Ruthe auch in einem Fitnessstudio aktiv und käme für Verbundkäufe infrage. Umgekehrt wären grundsätzlich 100% der Fitnesscenter-Besucher potenzielle Kopplungsnutzer.

Generell liegen die Voraussetzungen für Führungsvorteile zwischen dem aktuellen Betriebsbesatz und den Sportstudio-Nutzern vor. Das Ausmaß der direkten Kopplungseffekte ist jedoch zwangsläufig kleiner als zwischen Einzelhandelskunden und Dienstleistungsanbietern wie Friseuren, Ärzten, Banken oder Reisebüros, deren Marktanteile deutlich höher liegen.

3.4.2 Agglomerationsvorteile aus betrieblicher Sicht

Agglomerationsvorteile für Betriebe ergeben sich aus räumlichen Clustern, deren Wirkung durch die innere Dichte und die räumliche Ausdehnung des ZVB bestimmt wird. Dabei ergibt sich für viele Betriebe eine wirtschaftliche Tragfähigkeit am Standort erst durch die Kombination vieler Betriebe. Das bedeutet höhere Frequenzen und damit ein größerer Anteil an Impuls und Spontankäufen. Das klassische Beispiel im ZVB Lange Ruthe wäre der Bekleidungsdiscounter Takko Fashion, der alleine, ohne die zugeordneten Frequenzbringer (Aldi, Rossmann, Lidl), keine ausreichenden Kundenfrequenzen erzeugen könnte². Mit dem geplanten Fitnesscenter käme ein weiterer Frequenzbringer hinzu, von dem alle ansässigen Betriebe profitieren können.

Führungsvorteile aus betrieblicher Sicht ergeben sich nicht nur im Zuge eines Besuchs des ZVB Lange Ruthe, sondern wirken auch langfristig im Sinne von Werbeeffekten. Die wissenschaftliche Analyse zur Ermittlung von Kriterien des Auswahlprozesses von Standorten für Fitnessstudios (HEINZE, RÖMMELT a.a.O.) kommt zu dem Ergebnis, dass frequenzerzeugende Nachbarnutzungen einen nicht zu vernachlässigenden Werbeeffekt für Fitnessstudios auslösen. Eine entsprechende Befragung bei Mitgliedern von Fitnesscentern belegt, dass rund 22% der Befragten auf ihr Fitnessstudio „im Vorbeigehen“ aufmerksam wurden (INNOFACT, Erfolgsfaktoren von Fitnessstudios – Basisreport). Gleichzeitig ist für 15% der Befragten die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten nicht der wichtigste aber ein wichtiger Standortfaktor (HEINZE, RÖMMELT, a.a.O. S. 6).

Aus betrieblicher Sicht ist ein Standort innerhalb des ZVB Lange Ruthe für ein Sportstudio von Führungsvorteilen geprägt.

4 Zusammenfassung

Aufgrund der Besucherstrukturen, Standortanforderungen und Nutzungsgewohnheiten in Sportstudios wäre die Ansiedlung einer solchen Nutzung bereits unter den Bedingungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes

² Die Notwendigkeit von Frequenzbringern an Takko Standorten ergibt sich aus den Standortanforderungen des Unternehmens (<https://company.takko.com/de-de/unternehmen/expansion/anforderungsprofil.html>),

„Städte und Stadtteile ab 10.000 Einwohnern

Verkaufsflächen von 300-500 Quadratmetern (nur EG Flächen)

Fachmarktlagen, innerstädtische Einkaufszentren, 1A-Lagen, Stadtteillagen“



„Gewerbepark Bodenheim-Unterfeld, 4. Änderung“ durchaus möglich. Die formulierten Voraussetzungen werden in Bezug auf die Kunden- und Pkw-Orientierung voll und ganz erfüllt. Die Ausrichtung auf die vorhandenen Kundenströme ist ebenfalls für Sportstudios nachweisbar, allerdings aufgrund der Zielgruppe der Nutzer, nicht in dem Ausmaß anderer publikumsorientierter Dienstleistungen. Mitnahmeeffekte im Sinne von Verbundkäufen sind über repräsentative Befragungen nachgewiesen, so dass auch Kopplungseffekte zwischen den vorhandenen Betrieben und einem Sportstudio zu erwarten sind.

Insofern werden die im Bebauungsplan genannten Voraussetzungen zur ausnahmsweisen Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch die Ansiedlung eines Sportstudios im ZVB Lange Ruthe erfüllt. Allerdings ist das Ausmaß der potenziellen Kopplungseffekte bei der Ansiedlung eines Sportstudios geringer als bei der Ansiedlung anderer publikumsorientierter Dienstleistungen.

Deshalb sollte die Formulierung der Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplanes Gewerbepark Bodenheim-Unterfeld, 4. Änderung angepasst werden. Die Auslegung der Festsetzung: „(...) und überwiegend auf Kopplungseffekte durch Laufkundschaft und den Mitnahmeeffekten (...)“ ist abhängig vom Ausmaß der akzeptierten Kopplungseffekte, zumal der Begriff Laufkundschaft für einen Pkw-orientierten Fachmarktstandort irreführend ist.

Die Messung oder der Nachweis von Kopplungseffekten ist grundsätzlich problematisch. Was in einer Innenstadt vor dem Hintergrund der Multifunktionalität als zentraler Standortvorteil gilt und auf der Hand liegt, ist an Fachmarktstandorten wie im ZVB Lange Ruthe nicht einfach nachzuweisen. Die Erfüllung der Festsetzung „Orientierung überwiegend auf Kopplungseffekte“ hängt von der jeweiligen Bewertung des Grades der Kopplung zwischen Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben ab und könnte letztlich als zu unbestimmte Festsetzung eingeordnet werden. Würde man explizit auf die Formulierung „Kopplungseffekte“ und „Mitnahmeeffekte“ verzichten, wäre bei Verwendung der u.a. Formulierung, die Zielsetzung der Planung, nämlich die schleichende Wandlung in ein Gewerbegebiet zu verhindern, trotzdem gewährleistet.

Folgende beispielhafte Formulierung erscheint eindeutiger und widerspricht der Planungsabsicht der Festsetzung nicht:

„Ausnahmsweise zugelassen werden können innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarkt- und Versorgungszentrum“ die folgenden Nutzungen:

1. Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die jeweils auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet sind, die sich an Endverbraucher wenden, frequenzorientierte Geschäftsmodelle verfolgen und von den vorhandenen Kundenströmen profitieren, Hierunter zählen auch gewerblich betriebene Dienstleistungsbetriebe wie z.B. Fitnessstudios, Autovermietungen, etc. “

Für die Begründung wäre beispielsweise die folgende Formulierung sinnvoll

„Voraussetzung für die ausnahmsweise zulässigen Büro- und Verwaltungs- sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist, dass diese typischerweise auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet sind und von den vorhandenen Kundenströmen und den damit einhergehenden Mitnahmeeffekten profitieren. Durch die Festsetzung der Bedingungen sind Betriebe, bei denen der Kundenverkehr nicht im Vordergrund steht unzulässig.“

5 Quellenangaben

HEINZE, R. & ROEMMELT, B. (2011). Standortentscheidung in der Fitnessbranche. In R. Heinze, B. Römmelt & F. Daumann (Hrsg.), *Ausgewählte Managementprobleme in Fitnessstudios, Themenheft der Sciamus - Sport und Management*, S. 5-16.

INNOFACT (2008). Erfolgsfaktoren von Fitnessstudios – Basisreport, Düsseldorf, (Zugriff: 20.2.2020 auf <https://docplayer.org/18015552-Erfolgsfaktoren-von-fitness-studios.html>)



DSSV (2018), Marktanteile von Fitnesscentern in Deutschland, ©Statista 2020

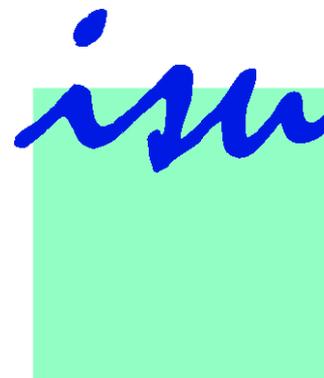
STATISTA (2019), „Sport und Fitness 2016“, 11. bis 19 August 2016, Online Umfrage

TAKKO (2020) Abruf am 20.2.2020 <https://company.takko.com/de-de/unternehmen/expansion/anforderungsprofil.html>

Erlangen, den 9. März 2020

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
91058 Erlangen

Norbert Lingen
(Geschäftsführer)



Gemeinde Bodenheim

Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan "Gewerbepark Bodenheim–Unterfeld", 4. Änderung

Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Telefon 06561/9449-01
Telefax 06561/9449-02

E-Mail info-schall@i-s-u.de
Internet www.i-s-u.de

■ Aufgabenstellung Schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräusch-
einwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr auf den Straßen L 413
und Am Kümmerling

■ Bericht-Nr. i-2016-05-66 ■ Datum 18. Februar 2016

Digitale Mehrausfertigung

■ Auftraggeber Gemeinde Bodenheim
Rathausstraße 1
55294 Bodenheim

■ Auftrag per E-Mail erteilt am 10. Februar 2014

■ Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen siehe Punkt 3, Seite 4

■ Fazit siehe Punkt 6, Seite 7

■ Bearbeitet durch

Wilburg Gusy
(Diplom-Physikerin)

Dieser Bericht besteht aus 7 Seiten und einem Anhang mit 9 Seiten.

i-2016-05-66 stn_160218.doc



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Aufgabenstellung	3
2 Plan- und Datengrundlagen	4
3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen	4
3.1 Städtebauliche Planung	4
3.2 Schutzniveau im Plangebiet	5
4 Ermittlung der Geräuschemissionen	5
5 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen	6
6 Fazit.....	7
Anhang	
A1 Gesetze, Normen, Richtlinien und fachliche Grundlagen	
A2 Karten	
A3 Berechnungsblätter der schalltechnischen Modellrechnungen	

Abbildungen – Tabellen

Abbildung 1 Luftbild /2/ mit Lage des Plangebietes (Verkleinerung).....	3
Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	5

1 Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld" wird vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz gefordert, den Verkehrslärm von der Landesstraße 413 (L 413) zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in Zuordnung zur stark frequentierten Straße "Am Kümmerling".

Daher hat die Gemeinde Bodenheim eine schalltechnische Stellungnahme beauftragt, in der die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet von der L 413 und der Straße "Am Kümmerling" anhand der einschlägigen schalltechnischen Regelwerke ermittelt und beurteilt werden sollen. Hierzu werden schalltechnische Modellrechnungen durchgeführt.

Es wird eine Maximalgefahrenabschätzung der Straßenverkehrsgeräusche von den o.g. Straßen (L 413 und Am Kümmerling) mit einem vereinfachten Rechenmodell vorgenommen, um zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen für die Nutzungen im Plangebiet (Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel – SO EZH) erforderlich sind.



Abbildung 1 Luftbild /2/ mit Lage des Plangebietes (Verkleinerung)

2 Plan- und Datengrundlagen

Diese Untersuchung basiert im Wesentlichen auf folgenden Grundlagen:

- /1/ Bebauungsplan "Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld", 4. Änderung der Gemeinde Bodenheim, Planzeichnung, Maßstab 1:1.000, erarbeitet von ISU, Kaiserslautern, 2. Entwurf, Vorabzug, Stand: Mai 2015
- /2/ Digitale Geobasisinformation: © Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Liegenschaftskarte, Aktualität August 2014, Luftbild: Aktualität 2014)
- /3/ Ortsgemeinde Bodenheim. Verkehrsuntersuchung Lückenschluß L 413 – Ortsrandstraße in Bodenheim, Bericht - Stand: 16. Oktober 2014, mociety consult GmbH, Wiesbaden
- /4/ Landesbetrieb Mobilität Worms, Verkehrszahlen für die L 413 auf der Basis der Verkehrszählung in 2011, TK/Zählstelle Nr. 6015 0228 (Abschnitt B 9 – L 431)
- /5/ Informationen über die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim, Febr. 2016

Immissionsschutzrechtliche und fachliche Grundlagen sind im Anhang A1 aufgelistet.

3 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Planung

Die schalltechnische Untersuchung steht im Zusammenhang mit der Bauleitplanung. Zur Beurteilung ist daher die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung" in Verbindung mit den schalltechnischen Orientierungswerten aus dem Beiblatt 1 heranzuziehen (vgl. /A1-3/, /A1-4/).

Im Beiblatt 1 werden schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung definiert, die eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz darstellen. Diese unterscheiden sowohl zwischen Verkehrs- und Gewerbelärm als auch hinsichtlich der Schutzwürdigkeit verschiedener Gebietsarten und geben hierfür jeweils Pegel vor, die nach Möglichkeit nicht überschritten werden sollen. Die Orientierungswerte sind in Tabelle 1, Seite 5 aufgelistet.

Die in Tabelle 1 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte haben allerdings keine bindende Wirkung, sondern sind lediglich ein Maßstab des wünschenswerten Schallschutzes. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (wie geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Gebietsart	Orientierungswerte in dB(A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr) ¹
Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete und Ferienhausgebiete	50	40 / 35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS) und Campingplatzgebiete	55	45 / 40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45 / 40
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	60	50 / 45
Kerngebiete (MK) und Gewerbegebiete (GE)	65	55 / 50
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 bis 65	35 bis 65

Tabelle 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Die Berechnung der Emissionen und Immissionen durch Straßenverkehr erfolgt anhand der

- "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90)":

3.2 Schutzniveau im Plangebiet

Für "Sonstige Sondergebiete" sind im Beiblatt 1 zur DIN 18005 keine schalltechnischen Orientierungswerte definiert. Aufgrund der geplanten Zweckbestimmung der Sondergebiete wird nachfolgend das Schutzniveau von Gewerbegebieten angesetzt. Es werden also folgende schalltechnischen Orientierungswerte zur Beurteilung der Straßenverkehrsgeräusche herangezogen:

tags	65 dB(A)
nachts	55 dB(A)

4 Ermittlung der Geräuschemissionen

Die Berechnung der Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr wird anhand der RLS-90 durchgeführt. Als Grundlage dienen u.a. die Verkehrszahlen auf den interessierenden Straßenabschnitten. Hierfür sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Prognosewerte anzusetzen.²

Als Ausgangsdaten für den Straßenverkehr gehen folgende Kenngrößen ein:

DTV Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke, in Kfz/24 h
(als Mittelwert über alle Tage eines Jahres)

M_T, M_N Maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr), in Kfz/h

¹ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

² Vgl. RLS-90, Nr. 4.4.1.1.1.

p_T, p_N Lkw-Anteil (> 2,8 t) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr), in %

Für die L 413 und die Straße "Am Kümmerling" liegen Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2020 (DTV und maßgebende stündliche Verkehrsstärken tags und nachts) aus der "Verkehrsuntersuchung Lückenschluß L 413 – Ortsrandstraße in Bodenheim", Stand 16. Oktober 2014 von mocity consult GmbH, vor, /3/. Für die künftige Verkehrsentwicklung bis 2025/2030 ist auf Landesstraßen nur mit einer geringen Zunahme (< 1 %) zu rechnen.³

Bzgl. der Lkw-Anteile für die L 413 kann auf Zählraten aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen werden, die vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz zur Verfügung gestellt wurden. Für den Abschnitt der L 413 am Rand des Plangebietes, zwischen dem Kreisverkehrsplatz L 413 / Lange Ruthe und der L 431, werden die Lkw-Anteile für die Prognose im Hinblick auf die Verkehrsentwicklung ab 2011 im Sinne eines Maximalansatzes verdoppelt.

Für die Lkw-Anteile auf der Straße "Am Kümmerling" werden die Standardwerte aus Tabelle 3 der RLS-90 für die Straßengattung "Gemeindestraßen" herangezogen.

Weiterhin gehen folgende Parameter in die Berechnung ein:

- v zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw und Lkw in km/h auf dem jeweiligen Straßenabschnitt
Hierzu liegen Angaben der Verbandsgemeindeverwaltung Bodenheim vor.
- D_{Stro} Zuschlag zur Berücksichtigung der Straßenoberfläche gemäß RLS-90 Nr. 4.4.1.1.3
- D_{Stg} Zuschlag zur Berücksichtigung der Längsneigung der Fahrbahn gemäß RLS-90 Nr. 4.4.1.1.4
(nur bei Steigungen/Gefälle > 5%), hier $D_{Stg} = 0$ dB

Die verwendeten Ausgangsdaten und die daraus resultierenden Emissionspegel $L_{m,E}$ sind im Anhang A3 dokumentiert. Die Emissionspegel beziehen sich auf einen seitlichen Abstand von 25 m zur Straßenseite bei freier Schallausbreitung.

5 Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen

Die Berechnung der Schallimmissionen erfolgt auf der Grundlage der genannten Emissionen mit Hilfe eines Computer-Simulationsprogramms⁴. Als Grundlage wurde ein vereinfachtes digitales Geländemodell erstellt, das neben den Emissionen auch weitere Faktoren, die für die Schallausbreitung von Bedeutung sind (bspw. Luft- und Bodenabsorption), berücksichtigt. Eine Abschirmung durch vorhandene Bebauung wird nicht eingerechnet, so dass die Ergebnisse "auf der sicheren Seite" liegen.

Das digitale Geländemodell mit den betrachteten Straßenabschnitten und dem Plangebiet ist in Karte 1 im Anhang A2 dargestellt.

Die Schallausbreitungsrechnungen werden flächenhaft auf einem 5m x 5m-Raster durchgeführt. Die Immissionsorthöhe wird mit 10 m über Gelände (müG) angesetzt, um die Boden- und Meteorologie-dämpfung nicht zu überschätzen.

Die Ergebnisse werden in Form von farbigen Isophonenkarten dargestellt. Sie veranschaulichen die räumliche Verteilung der Geräuschimmissionen im Plangebiet. Die Geräuschbelastungen sind in 5 dB(A)-Schritten farbig abgestuft. Die farbliche Darstellung der Lärmeinwirkungen wurde so gewählt, dass

³ Vgl. "Eckziffernprognose Basis 2006. Verkehrsentwicklungsprognose. Vergangenheit mit, Zukunft ohne Benzinpreiseinfluss.", vom Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz.

⁴ Programm "SoundPlan" des Ingenieurbüros SoundPLAN GmbH.

Grüntöne die Einhaltung bzw. Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die im Bebauungsplan vorgesehene Gebietsnutzung (SO EZH, Schutzniveau wie Gewerbegebiet) anzeigen. **Gelb-, Rot- und Blautöne** zeigen höhere Immissionen an.

Die Beurteilungspegel für die Straßenverkehrsgeräusche im Plangebiet sind in den Isophonenkarten im Anhang A2 dargestellt:

Karte 2 Isophonenkarte 10 müG. Straßenverkehrsgeräusche. Beurteilungspegel tags

Karte 3 Isophonenkarte 10 müG. Straßenverkehrsgeräusche. Beurteilungspegel nachts

Im Beurteilungspegel für die Straßenverkehrsgeräusche betragen im Bereich der Sondergebiete im Plangebiet

tags ≤ 65 dB(A)

nachts ≤ 55 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm in Gewerbegebieten, die für die Sondergebietsnutzung im Plangebiet herangezogen werden, sind im Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

6 Fazit

Die Sondergebiete im Plangebiet werden im Hinblick auf ihr Schutzbedürfnis wie Gewerbegebiete eingestuft.

Die Isophonenkarten im Anhang A2 (Karte 2 mit den Straßenverkehrsgeräuschen tags und Karte 3 mit den Straßenverkehrsgeräusche nachts) veranschaulichen, dass im Bereich der Sondergebiete die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden.

Daher sind im Bebauungsplan "Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld", 4. Änderung keine Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Erarbeitet im Februar 2016 durch

Anhang

zum Bericht i-2016-05-66 vom Februar 2016

- A1 Gesetze, Normen, Richtlinien und fachliche Grundlagen**
- A2 Karten**
- A3 Berechnungsblätter der schalltechnischen Modellrechnungen**

A1 Gesetze, Normen, Richtlinien und fachliche Grundlagen

- /A1-1/ "Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG**)" in der aktuell gültigen Fassung
- /A1-2/ "Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – **16. BImSchV**)" vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Gesetz zur Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) und durch Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I, S. 2269)
- /A1-3/ DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung", vom Juli 2002
- /A1-4/ Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 "Berechnungsverfahren – Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" vom Mai 1987
- /A1-5/ "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 (RLS-90)", eingeführt durch Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990, Sachgebiet 12.1: Lärmschutz des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90 vom 10. April 1990.
- /A1-6/ Allgemeines Rundschreiben des BMV betreffend "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" vom 25. April 1991 (VkBl. S. 480) – Straßenbau Nr. 14/1991 – Lärmschutz (- Ausgabe 1990 - RLS-90; - Ergänzung der Fußnote der Tabelle 4)
- /A1-7/ Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 5/2002 vom 26. März 2002 (VkBl. S. 313) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen betreffend Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90"; - Fahrbahnoberflächen-Korrekturwerte DStrO für offenporigen Asphalt (OPA)
- /A1-8/ Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 3/2009 vom 31. März 2009 (VkBl. S. 313) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung betreffend Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90"; - Fahrbahnoberflächen-Korrekturwerte DStrO für offenporigen Asphalt
- /A1-9/ Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 22/2010 vom 04. September 2010 (VkBl. S. 313) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung betreffend Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90"; - Fahrbahnoberflächen-Korrekturwert DStrO für lärmarmen Gussasphalt

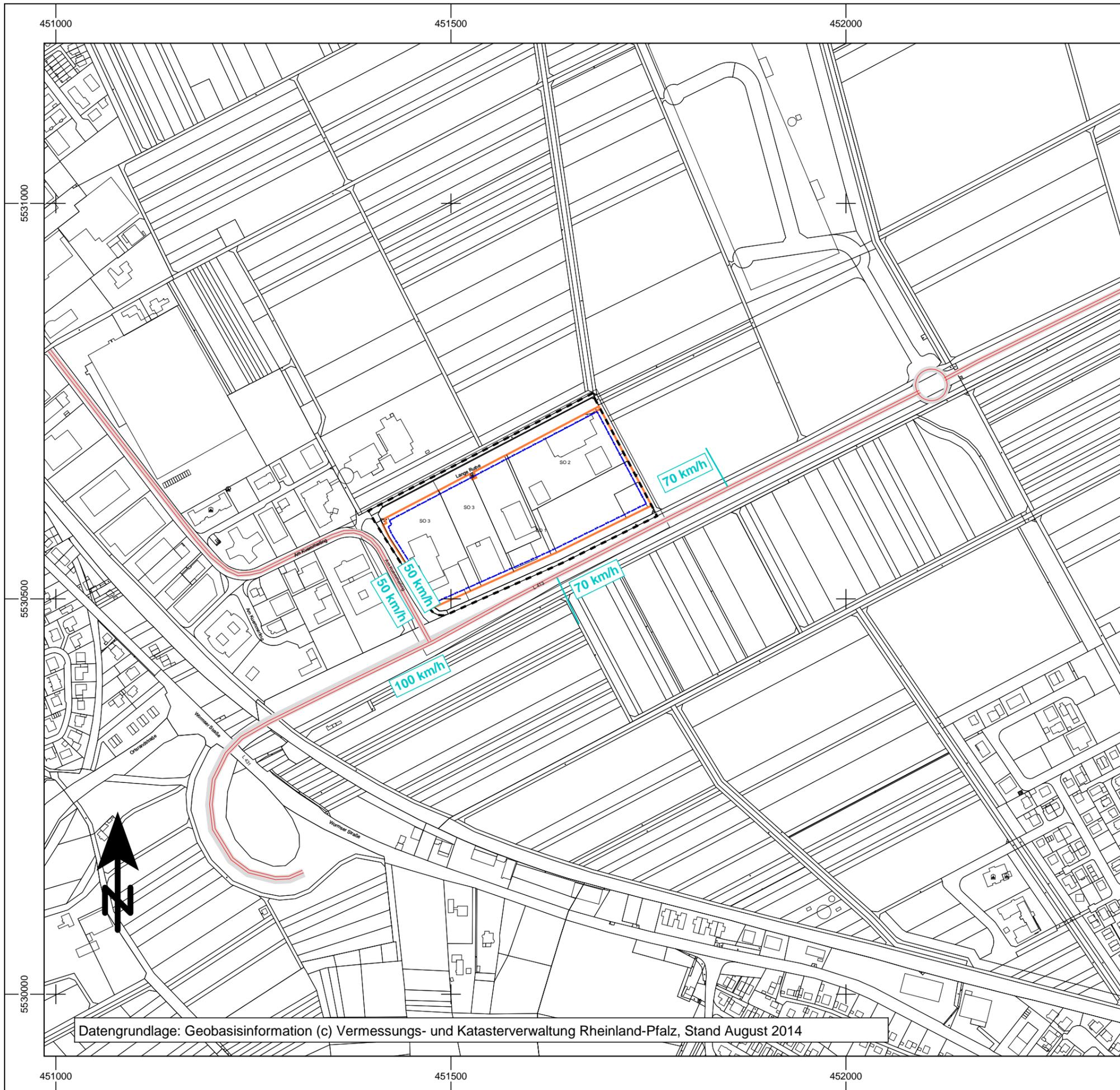
DIN-Normen und VDI-Richtlinien sind zu beziehen beim Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin

A2 Karten

Karte 1 Digitales Geländemodell

Karte 2 Isophonenkarte 10 müG. Straßenverkehrsgeräusche. Beurteilungspegel tags

Karte 3 Isophonenkarte 10 müG. Straßenverkehrsgeräusche. Beurteilungspegel nachts



Gemeinde Bodenheim **Karte 1**

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan
 "Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld",
 4. Änderung

Projekt-Nr. i-2016-05-66

Digitales Rechenmodell

mit Lage des Plangebietes und der Straßen L 413 und
 Am Kümmerling

Schalltechnische Orientierungswerte tags / nachts
 für Verkehrslärm gemäß DIN 18005

MI	60 / 50 dB(A)
GE	65 / 55 dB(A)
SO EZH	wie GE

Legende

- Emission Straße
- Straße
- Geltungsbereich
- Baufenster

Gebietsnutzung

- SO EZH

zulässige Höchstgeschwindigkeit (Pkw):
 70 km/h (Beispiel)

0 50 100 200 300 400 m

Stand 17.02.2016

inu GmbH
 Am Tower 14
 54634 Bitburg / Flugplatz

Tel. 0 65 61 / 94 49 01
 Fax 0 65 61 / 94 49 02
 E-Mail info-schall@i-s-u.de

Datengrundlage: Geobasisinformation (c) Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand August 2014

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan
 "Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld",
 4. Änderung

Projekt-Nr. i-2016-05-66

Isophonenkarte - 10 müG

Beurteilungspegel Tag

Berechnung:
 Strassenverkehrsgeräusche - lh 10m

Ergebnis-Nr. 2

Schalltechnische Orientierungswerte tags / nachts
 für Verkehrslärm gemäß DIN 18005

MI 60 / 50 dB(A)
 GE 65 / 55 dB(A)
 SO EZH wie GE

Legende

-  Emission Straße
-  Straße
-  Geltungsbereich
-  Baufenster
-  Gebietsnutzung
-  SO EZH

Pegelwerte
in dB(A)

	<=	55
	<=	60
	<=	65
	<=	70
	<=	75
	<=	80
	<=	85
	<=	90
	<=	95
	<=	100
	<=	105



Stand 17.02.2016

iu GmbH

Am Tower 14
 54634 Bitburg / Flugplatz

Tel. 0 65 61 / 94 49 01
 Fax 0 65 61 / 94 49 02
 E-Mail info-schall@i-s-u.de



Datengrundlage: Geobasisinformation (c) Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand August 2014

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan
"Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld",
4. Änderung

Projekt-Nr. i-2016-05-66

Isophonenkarte - 10 müG

Beurteilungspegel Nacht

Berechnung:
Strassenverkehrsgeräusche - 1h 10m

Ergebnis-Nr. 2

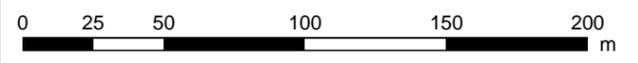
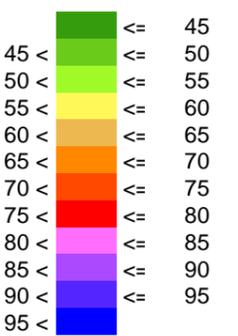
Schalltechnische Orientierungswerte tags / nachts
für Verkehrslärm gemäß DIN 18005

MI 60 / 50 dB(A)
GE 65 / 55 dB(A)
SO EZH wie GE

Legende

-  Emission Straße
-  Straße
-  Geltungsbereich
-  Baufenster
-  Gebietsnutzung
-  SO EZH

Pegelwerte
in dB(A)



Stand 17.02.2016

iu GmbH

Am Tower 14
54634 Bitburg / Flugplatz

Tel. 0 65 61 / 94 49 01
Fax 0 65 61 / 94 49 02
E-Mail info-schall@i-s-u.de



Datengrundlage: Geobasisinformation (c) Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, Stand August 2014

A3 Berechnungsblätter der schalltechnischen Modellrechnungen

- Emissionsberechnung Straße, mit Legende (2 Seiten)

i-2016-05-66 Bodenheim, B-Plan Bodenheim Unterfeld 4. Änderung
Strassenverkehrsgeräusche - lh 10m

Emissionsberechnung Straße

Legende

Straße		Straßenname
Abschnittsname		
DTV	Kfz/24h	Durchschnittlicher Täglicher Verkehr
M Tag	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
M Nacht	Kfz/h	Mittlerer stündlicher Verkehr in Zeitbereich
p Tag	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
p Nacht	%	Prozentualer Anteil Schwerverkehr im Zeitbereich
Lm25 Tag	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
Lm25 Nacht	dB(A)	Basis-Emissionspegel in 25 m Abstand in Zeitbereich
vPkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vPkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Pkw in Zeitbereich
vLkw Tag	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
vLkw Nacht	km/h	Geschwindigkeit Lkw in Zeitbereich
Dv Tag	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
Dv Nacht	dB	Geschwindigkeitskorrektur in Zeitbereich
DStrO Tag	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
DStrO Nacht	dB	Korrektur Straßenoberfläche in Zeitbereich
Steigung	%	Längsneigung in Prozent (positive Werte Steigung, negative Werte Gefälle)
DStg	dB	Zuschlag für Steigung
Drefl	dB	Pegeldifferenz durch Reflexionen
LmE Tag	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich
LmE Nacht	dB(A)	Emissionspegel in Zeitbereich

2
17.02.2016

ISU GmbH

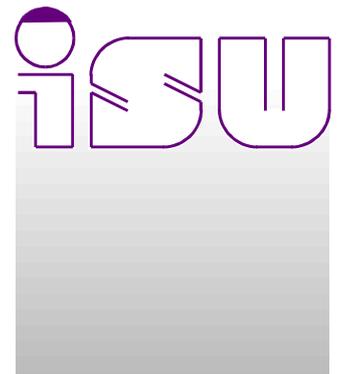
Am Tower 14 54634 Bitburg / Flugplatz
 Tel. 0 65 61 / 94 49 00 Fax 0 65 61 / 94 49 02 E-Mail info-schall@i-s-u.de

Seite 1

i-2016-05-66 Bodenheim, B-Plan Bodenheim Unterfeld 4. Änderung
Strassenverkehrsgeräusche - lh 10m

Emissionsberechnung Straße

Straße	Abschnittsname	DTV	M	M	p	p	Lm25	Lm25	vPkw	vPkw	vLkw	vLkw	Dv	Dv	DStrO	DStrO	Steigung	DStg	Drefl	LmE	LmE
		Kfz/24h	Tag Kfz/h	Nacht Kfz/h	Tag %	Nacht %	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag km/h	Nacht km/h	Tag km/h	Nacht km/h	Tag dB	Nacht dB	Tag dB	Nacht dB	%	dB	dB	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
L 413	Ost/Ri. Ost	5143	306	31	2,1	4,0	62,8	53,4	100	100	80	80	-0,06	-0,06	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	60,8	51,3
L 413	Ost/Ri. West	5143	306	31	2,1	4,0	62,8	53,4	100	100	80	80	-0,06	-0,06	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	60,8	51,3
L 413	KVP - A.K. Ri. West / 70	4879	291	29	4,2	8,0	63,2	54,1	70	70	70	70	-2,74	-2,23	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	58,5	49,9
L 413	KVP - A.K. Ri. West	4879	291	29	4,2	8,0	63,2	54,1	100	100	80	80	-0,06	-0,06	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	61,2	52,1
L 413	KVP - A.K. Ri. Ost / 70	4879	291	29	4,2	8,0	63,2	54,1	70	70	70	70	-2,74	-2,23	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	58,5	49,9
L 413	KVP - A.K. Ri. Ost	4879	291	29	4,2	8,0	63,2	54,1	70	70	70	70	-2,74	-2,23	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	58,5	49,9
KVP L 413/Lange Ruthe		5143	306	31	2,1	4,0	62,8	53,4	100	100	80	80	-0,06	-0,06	-2,00	-2,00	0,0	0,0	0,0	60,8	51,3
Am Kümmerling	50	8562	510	50	10,0	3,0	67,0	55,2	50	50	50	50	-4,14	-5,34	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	62,8	49,9



BEBAUUNGSPLAN ‚GEWERBEPARK BODENHEIM-UNTERFELD‘, 4. ÄNDERUNG

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS AUF ERHEBLICHE/NICHT ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

gemäß Anlage 2 zum BauGB

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zum Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).	
Bezeichnung des Vorhabens	Bebauungsplan ‚Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld‘, 4. Änderung
Vorhabenträger	Gemeinde Bodenheim
Zuständige Behörde	Gemeinde Bodenheim

1. ANLASS UND ZIELRICHTUNG	2
2. PLANUNGSGRECHTLICHE EINORDNUNG DES GELTUNGSBEREICHES	2
3. RÄUMLICHE EINORDNUNG DES PLANUNGSBEREICHES	4
4. EINORDNUNG DER VORPRÜFUNG	6
5. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS AUF ERHEBLICHE/NICHT ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 2 ZUM BAUGB INKL. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT FÜR EINZELVORHABEN NACH UVPG.....	7
6. ZUSAMMENFASSUNG	15

1. ANLASS UND ZIELRICHTUNG

Von zwei gebietsansässigen Einzelhandelsfirmen (Aldi und Edeka) wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, größere Verkaufsflächen zuzulassen. Diese kommen damit in den Bereich der Großflächigkeit.

Gemäß der Aussage eines Einzelhandelsgutachters handelt es sich bei den Märkten um Nahversorger, die innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Lange Ruthe liegen und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Ortsgemeinde und Verbandsgemeinde aufweisen.¹

Die Gemeinde Bodenheim möchte diese Erweiterung daher gerne ermöglichen.

Vorabstimmungen der Verwaltung mit den zuständigen Behörden sowie die Stellungnahme eines Gutachters lassen das als möglich erscheinen. Deshalb soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Bodenheim hat die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld‘, 4. Änderung beschlossen. Grundlage der beabsichtigten Bebauungsplanänderung ist der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplans ‚Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld‘, 2. Änderung. Die Geltungsbereiche der abgebildeten zweiten Änderung und der geplanten vierten Änderung sind identisch². Die Bauleitplanung hat in diesem Fall ersetzenden Charakter.

2. PLANUNGSGRECHTLICHE EINORDNUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



6. Änderung des Flächennutzungsplans der
Verbandsgemeinde Bodenheim, Quelle: Verbandsgemeinde
Bodenheim, Stand: Feb. 2008

Das Plangebiet ist gemäß der rechtskräftigen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung sollen nun weitere differenzierte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen werden. An der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet, wird grundsätzlich festgehalten, diese wird lediglich modifiziert. Damit entsprechen die Bebauungsplanfestsetzungen weiterhin den Darstellungen der Flächennutzungsplanung.

¹ Vgl. Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Stellungnahme Erweiterungsabsicht der Nahversorger Edeka und Aldi im Zentralen Versorgungsbereich Verbandsgemeindliche Versorgung „Lange Ruthe“, Erlangen, März 2014.

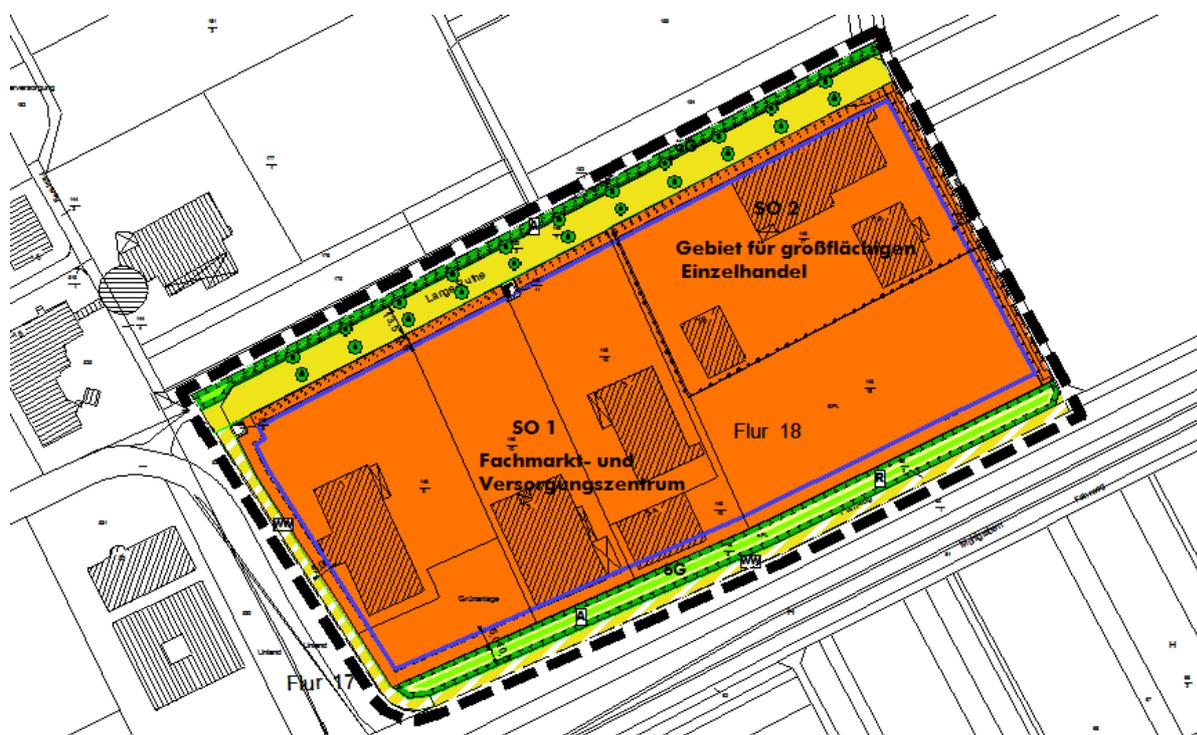
² Hinweis: Der Ursprungsplan hatte einen größeren Geltungsbereich. Im Rahmen von abgeschlossenen Änderungsverfahren wurden zwei Plangebiete gebildet. Hier maßgeblich ist lediglich die abgebildete Abgrenzung die dem Geltungsbereich der zweiten Änderung entspricht. Der zweite bestehende Geltungsbereich ist Bestandteil einer rechtskräftigen dritten Änderung.

2.2 FESTSETZUNGEN IM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,3 ha. Im Geltungsbereich sind unterschiedliche Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Versorgung der Gemeinde und der Verbandsgemeinde mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs zulässig.

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan weist zwei Sondergebiete aus:

- SO 1 mit der Zweckbestimmung ‚Fachmarkt- und Versorgungszentrum‘ – hier sind derzeit zulässig:
 - Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
 - Betriebe zwischen 400 m² und 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimentenausnahmsweise zulässig sind:
 - Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude, die jeweils auf die Anfahrt mit dem Pkw ausgerichtet und überwiegend auf Koppelungseffekte durch Laufkundschaft und den Mitnahmeeffekt orientiert sind,
 - Vergnügungsstätten sowie
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dabei ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht zulässig.
- SO 2 mit der Zweckbestimmung ‚Gebiet für großflächigen Einzelhandel‘ – hier sind derzeit zulässig:
 - ein großflächiger Lebensmittelmarkt bis 1.200 m² Verkaufsfläche
 - Fachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl von 0,075 (gesamt max. 800m² Verkaufsfläche)

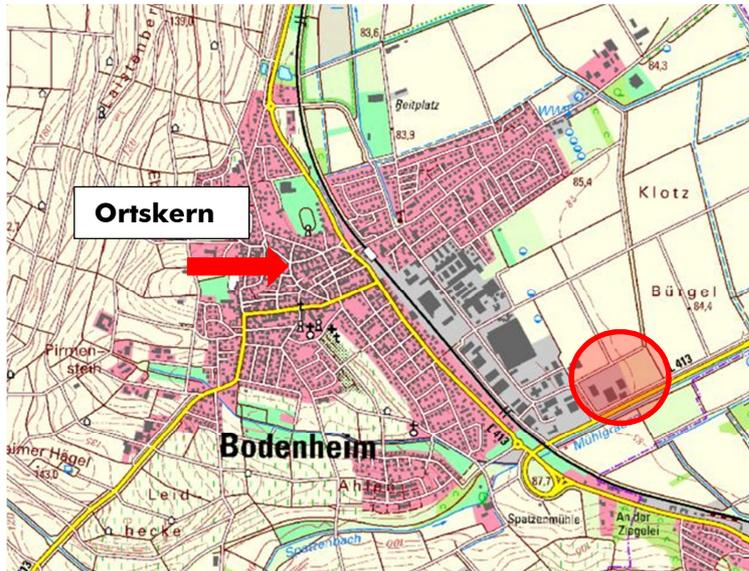


Bebauungsplan ‚Gewerbepark Bodenheim Unterfeld‘, 2. Änderung
Quelle: eigene Darstellung, Stand: Dezember 2011

3. RÄUMLICHE EINORDNUNG DES PLANUNGSBEREICHES

3.1 LAGE IM ORTSGEFÜGE

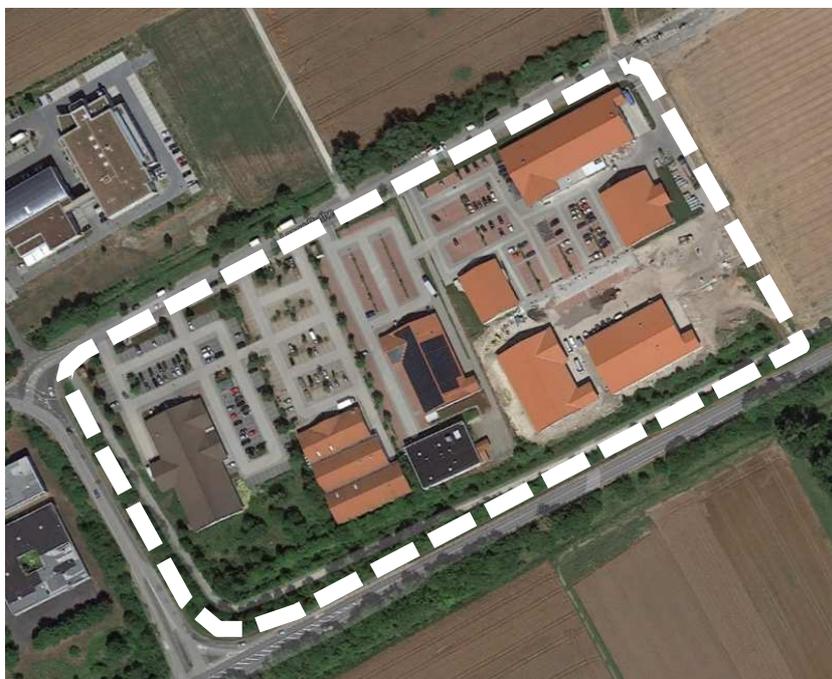
Das Plangebiet liegt im Südosten der der Gemeinde Bodenheim und ist ca. 1.100 m entfernt vom Ortskern. Im Norden und Osten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft, weiter östlich befinden sich größere neue Gewerbehallen. Südlich wird der Geltungsbereich durch die Wormser Straße (L 413) tangiert. Im Westen schließt ein bestehendes Gewerbegebiet an. Das Gelände ist nahezu eben.



Topografische Karte Lanis Rheinland-Pfalz
Quelle: NETGIS Mapserver Client Rheinland-Pfalz
<http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver/lanis/>, Stand September 2014

3.2 HEUTIGE NUTZUNG IM PLANGEBIET

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 5,3 ha und ist nahezu vollständig bebaut. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der nachfolgenden Abbildung.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: (Google maps) <https://www.google.de/maps>, Stand: August 2014

Auf der Fläche sind derzeit verschiedene nahversorgungsrelevante Betriebe zu finden. Darüber hinaus haben sich gemäß den derzeitigen Bebauungsplanfestsetzungen kleinere Fachmarktbetriebe und ein Vertriebsgebäude eines Versorgungsunternehmens angesiedelt. Die vorhandenen Betriebe verfügen in der Regel auch über die zugehörigen erforderlichen teilweise begrünten Stellflächen, die ebenfalls im Geltungsbereich liegen. Der südwestliche Bereich ist noch unbebaut, dort befindet sich zur Zeit eine kleinere zusammenhängende Grünfläche. Die südlichen Grünstrukturen stellen Bereiche für die Retention von Niederschlagswasser dar. Südlich und westlich verlaufen

innerhalb des Plangebietes Wirtschaftswege.

3.3 HEUTIGE NUTZUNG IN DER NACHBARSCHAFT

Nachstehende großräumigere Luftaufnahme zeigt, dass sich das Plangebiet inmitten eines bestehenden Gewerbegebietes befindet. Westlich des Geltungsbereiches bestehen bereits langjährig eine kleinteilige Gewerbeansiedlungen sowie ein Industriebetrieb. Weiter östlich wurden mittlerweile größere gewerbliche Hallen errichtet.

Für die Parzellen direkt östlich angrenzend bis in Höhe des Kreisverkehrs auf der L 413 existieren rechtskräftige Bebauungspläne, die jeweils Gewerbegebiete ausweisen. Auf dieser planungsrechtlichen Grundlage wäre somit jederzeit die Realisierung weiterer gewerblicher Nutzungen im Umfeld des Planbereiches möglich.

Das Plangebiet selbst ist somit durch bestehende und künftige störende Nutzungen geprägt. Die nächsten Wohnbaugebiete weisen in alle Richtungen größere Abstände auf.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Geltungsbereichs
Quelle: (Google Earth, Stand: Oktober 2014)

4. EINORDNUNG DER VORPRÜFUNG

4.1 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS AUF ERHEBLICHE/NICHT ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 2 ZUM BAUGB

(§ 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Es ist beabsichtigt, das Verfahren zur Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Aufgrund der zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 m² ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) festzustellen, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Nur dann ist die Durchführung im beschleunigten Verfahren möglich.

4.2 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT FÜR EINZELVORHABEN NACH UVPG

(§ 13a Abs.1 Nr. 2 S. 4 BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die Zulässigkeit von Vorhaben, für die gemäß der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Kennzeichnung A) nach den in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien vorgesehen ist, ermöglichen. Es handelt sich hierbei um Vorhaben nach 18.8 i.V.m. 18.6.2 der Anlage 2 zum UVPG.

„Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m².“ (18.6.2)

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Dies ist gegeben, sofern die Vorprüfung ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gemäß einschlägigen Kommentierungen geht die Vorprüfung nach Anlage 2 zum UVPG in der Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB auf. Nachfolgend wird daher diese Prüfung durchgeführt. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind im Bebauungsplanverfahren zu dokumentieren.

5. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS AUF ERHEBLICHE/NICHT ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 2 ZUM BAUGB INKL. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS ZUR FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT FÜR EINZELVORHABEN NACH UVPG

Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB			Überschlägige Prüfung		
1	Merkmale des Bebauungsplanes	Erläuterung	erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	<p>Mit der vorliegenden Änderung wird an der Ausweisung des Sondergebietes für den Einzelhandel festgehalten. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird jedoch modifiziert, so dass künftig im gesamten Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig ist. Darüber hinaus sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer beschränkten Größe möglich.</p> <p>Mit der geplanten Festsetzung sind großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in unbegrenzter Anzahl und einer Größenbeschränkung von max. 2.000 m² Verkaufsfläche (gemäß LEP IV) zulässig.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Umwelt ist festzuhalten, dass ein großflächiger Markt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bereits einmal besteht und auch die weiteren vorhandenen nahversorgungsrelevanten Märkte bereits heute nahe an der Grenze der Großflächigkeit liegen.</p> <p>Gemäß der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind die zulässigen Vorhaben der Kategorie ‚großflächige Einzelhandelsbetriebe mit 1.200 – 5.000 m² Geschossfläche zugeordnet und sind damit im mittleren Bereich dieser Vorhaben angesiedelt.</p>			x

		<p>Es ist davon auszugehen, dass das Vorhandensein von großflächigen Lebensmittelmärkten keinen wesentlichen Einfluss auf das Einkaufsverhalten der Kunden hat. Hier werden zwischen großflächigen und nicht großflächigen Betrieben keine wesentlichen Unterschiede gesehen.</p> <p>Hinsichtlich der Themen Verkehr und Abfall werden ebenfalls keine abweichenden Auswirkungen erwartet.</p> <p>Allein das Thema Öffnungszeiten könnte mit den geplanten Märkten eine Veränderung nach sich ziehen. Unterstellt, dass größere Märkte tendenziell eher die gesetzlichen zulässigen Öffnungszeiten ausschöpfen. Aufgrund der Randlage ist nicht zu erwarten, dass durch längere Öffnungszeiten zusätzliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.</p> <p>Zusammenfassend ermöglicht die vorliegende Bebauungsplanänderung lediglich eine Verschiebung und Erweiterung der Sortimentszulässigkeiten sowie größere Betriebsformen. Die Fläche selbst wird nicht vergrößert. Es werden lediglich auf dieser Fläche andere Verkaufsflächen ermöglicht. An der bereits vorhandenen grundsätzlichen Gebietsausrichtung und den quantitativen Zulässigkeiten ändert sich nichts, so dass auch keine abweichenden Umweltauswirkungen abzusehen sind.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die bestehenden zulässigen Versiegelungsrechte werden nicht verändert oder erweitert.</p>			
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>Regionalplan Der Regionalplan Rheinhessen Nahe (2004) stellt für den Bereich geplante Siedlungsfläche ‚Industrie und Gewerbe‘ dar. Darüber hinaus befindet sich die maßgebliche Fläche im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz.</p>			x
		<p>Flächennutzungsplan Gemäß der rechtskräftigen 6. Änderung</p>			x

		des Flächennutzungsplanes sind im Geltungsbereich Sonderbauflächen dargestellt. Damit entspricht die Bebauungsplanänderung weiterhin den Darstellungen der Flächennutzungsplanung. Die vorliegende Bauleitplanung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.			
		Bebauungsplan Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt zwei Sondergebiete für die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben fest. Grundsätzlich soll an dieser Regelung festgehalten werden. Es werden lediglich die konkreten einzelhandelsbezogenen Zulässigkeiten modifiziert.			x
		Einzelhandelskonzept Das Regionale Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bodenheim sowie für die Ortsgemeinde vertiefende Wirkungsanalyse und gutachterliche Stellungnahme bestätigen Geltungsbereich als einen zentralen Versorgungsbereich der Verbandsgemeinde. Dementsprechend konnten auch innenstadtrelevante Sortimente im Bebauungsplan zugelassen werden. Gemäß einer Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters ³ zur aktuell geplanten Erweiterung der Nahversorger (Aldi und Edeka) im Gebiet ist kein Zielabweichungsverfahren für die Nachverdichtung erforderlich. Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden eingehalten.			x
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der	Die geplanten Änderungen basieren auf dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes. In diesem Rahmen erfolgte bereits eine Umweltprüfung. In einer artenschutzrechtlichen Untersuchung ⁴ konnten im Plangebiet keine streng geschützten Arten nach-			x

³ Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH: Stellungnahme Erweiterungsabsicht der Nahversorger Edeka und Aldi im Zentralen Versorgungsbereich Verbandsgemeindliche Versorgung „Lange Ruthe“, Erlangen, März 2014.

⁴ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan „Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld“, 4. Änderung Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Endbericht, Nackenheim, September 2014.

	nachhaltigen Entwicklung	<p>gewiesen werden.</p> <p>Die geplanten Erweiterungsabsichten stellen eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Damit wird eine Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich vermieden und somit der nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen.</p>			
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Die geplanten Änderungen basieren auf dem bestehenden Planungsrecht des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p><u>Schutzgut Mensch</u></p> <p>Immissionen: Das Plangebiet selbst ist hinsichtlich des Lärms vorbelastet. Zum einen durch die im Plangebiet selbst und im Umfeld bereits vorhandenen und zum anderen durch die südlich angrenzende Landesstraße 413. Für die umgebenden Nutzungen gilt das gleiche; auch für diese bestehen bereits Vorbelastungen.</p> <p>Relevante umweltbezogene, gesundheitsbezogene Probleme sind nicht zu erwarten.</p>			x
		<p><u>Schutzgut Arten und Biotope</u></p> <p>Arten: Im Plangebiet konnten im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden. In der artenschutzrechtlichen Untersuchung heißt es weiter, dass bei der Artengruppe der Vögel nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine streng geschützten Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen sind.</p> <p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet, die im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 46 Abs. 8 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit</p>			x

		<p>Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.⁵</p> <p>Biotope: Im Bereich der Grünfläche befinden sich dichte Bodendecker und Ziersträucher (Cotoneaster, Kartoffelrose und panaschierte Liguster). Dickere Gehölze (maximal 15 Jahre alte Pflanzungen von Spitzahorn u.ä.) befinden sich nur entlang der Radwegetrasse. Eine besondere Wertigkeit der Strukturen ist nicht anzunehmen.</p>			
		<p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Es handelt sich um überwiegend menschlich stark überformte und künstliche Böden. Diese sind in ihrer natürlichen Funktionen eingeschränkt. (Verdichtung, Nährstoff- und Pestizideinwirkung, Fremdmaterialien); Altlasten sind nicht bekannt. Die ökologischen Funktionen des Bodens sind weitestgehend gestört. Durch das geplante Vorhaben sind keine wesentlichen weiteren Auswirkungen zu erwarten.</p>			x
		<p><u>Schutzgut Wasser</u></p> <p>Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Außerhalb des Plangebietes, nördlich der angrenzenden Straße ‚Lange Ruthe‘ verläuft der Bodenheimer Bach. Das Plangebiet liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes.</p> <p>Im bestehenden Bebauungsplan sind im Süden des Plangebietes Retentionsflächen für die Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Die getroffenen Festsetzungen diesbezüglich werden beibehalten, um den wasserrechtlichen Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung zu tragen. Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser hervorgerufen werden.</p>			x

⁵ Beratungsgesellschaft NATUR dbR: BPlan „Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld“, 4. Änderung Artenschutzrechtliche Vorprüfung Endbericht, Nackenheim, September 2014.

		<p><u>Schutzgut Klima</u></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines klimatischen Wirkungsraums, außerhalb einer Luftaustauschbahn. Erhöhte Nebelhäufigkeit und Inversionsneigung; Obst- und Weinbauklima. Das Lokalklima im Gebiet ist bereits vorbelastet.</p> <p>Das Klima im Bereich Bodenheim kann als thermisch stark belastet gekennzeichnet werden. Eine Verschärfung der Situation ist nicht zu erwarten.</p>			x
		<p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u></p> <p>Das Plangebiet selbst ist durch mehrere bestehende Verbrauchermärkte geprägt. Damit und auch durch die südlich verlaufende L 413 ist das Landschaftserlebnis bereits stark beeinträchtigt. Sobald der östlich gelegene rechtskräftige Bebauungsplan (Gewerbe) umgesetzt wird, werden sich die Beeinträchtigungen weiter verstärken. Durch die beabsichtigten Erweiterungen entstehen aufgrund der bestehenden Vorbelastung keine weiteren wesentlichen Verschlechterungen.</p> <p>Der Wert für das Landschaftsbild und die naturgebundene Erholung wird demzufolge als gering bis mittel eingestuft.</p>			x
		<p><u>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</u></p> <p>Kulturdenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Nutzungsformen oder Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler oder archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.</p>			x
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p>In einer artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten im Plangebiet keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt nicht im FFH- oder Vogelschutzgebiet.</p>			x

2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	Erläuterung	erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Der vorhandene und der zukünftige Bebauungsplan schaffen zeitlich unbefristetes Planungsrecht. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Im bereits möglichen Rahmen kann es durch die Nutzungserweiterung teilweise zu einer Mehrversiegelung kommen.			x
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Durch die geplanten kleinflächigen Nutzungserweiterungen ist nicht mit grenzüberschreitenden Auswirkungen zu rechnen. Die vorhandenen Märkte stellen eine Agglomeration dar, so dass diese kumulativ zu betrachten sind. Gemäß der Stellungnahme des Einzelhandelsgutachters wird jedoch das Nichtbeeinträchtigungsverbot auch weiterhin eingehalten.			x
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Ein Umgang mit gefährlichen Stoffen ist nicht zu erwarten. Risiken sind nicht erkennbar.			x
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht vergrößert, auch die bereits planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsrechte bleiben unverändert. Das bestehende Planungsrecht bleibt nach dem Maß her unverändert.			x
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	Das bestehende Planungsrecht bleibt hinsichtlich der Art in den Grundzügen uns in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung vollständig erhalten. Überschreitungen der Qualitätsnormen und Grenzwerte sind nicht zu erwarten.			x

2.6	folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht im Plangebiet gegeben. Die nächsten Natura2000-Gebiete befinden sich in ca. 1,5 km nördlicher und ca. 1,0 km in östlicher Richtung.			x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht im Plangebiet gegeben. Die nächsten Naturschutzgebiete befinden sich in ca. 1,5 km nördlicher und ca. 1,0 km in östlicher Richtung.			x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung gegeben.			x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Rheinheßisches Rheingebiet. Der vorliegende Bereich ist allerdings bereits bebaut. Durch die geplanten überschaubaren Erweiterungen erfolgt keine für das Landschaftsschutzgebiet spürbare Verschlechterung.			x
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Nicht im Plangebiet gegeben. Das nächste gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG befindet sich in ca. 600 m südöstlicher Richtung.			x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet (HQ Extrem (nachrichtlich)). Die Bebauung ist bereits vorhanden, die kleinräumigen Erweiterungen waren hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der zulässigen Versiegelung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Es werden keine neuen Rechte geschaffen, die sich zusätzlich auf das Überschwemmungsgebiet auswirken würden.			x
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits	Nicht im Plangebiet gegeben.			x

	überschritten sind				
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Das Planvorhaben steht dem Grundsatz des Raumordnungsgesetzes (§ 2 Abs. 2 Nr. 2) nicht entgegen. Die geplante Nachverdichtung erfolgt am bestehenden Standort mit ausreichend vorhandener Infrastruktur. Bodenheim als Grundzentrum kann damit seine Funktion als Grundversorger weiter sichern.			x
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Nicht im Plangebiet und in der unmittelbaren näheren Umgebung gegeben.			x

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Beschreibung der geplanten Bebauungsplanänderung einschließlich der möglichen Bauvorhaben unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wirkungen auf die Schutzgüter zeigen, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum Baugesetzbuch inkl. der integrierten allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht für Einzelvorhaben nach UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass voraussichtlich keine relevanten Auswirkungen auf die Umwelt durch die geplante Bebauungsplanänderung zu erwarten sind.

Es besteht kein Erfordernis, eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Damit wird auch die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB bestätigt.

Auftraggeber: Ortsgemeinde Bodenheim

**BPlan „Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld“, 4. Änderung
Artenschutzrechtliche Vorprüfung**

Endbericht

Projektbearbeitung:

Dipl.-Biol Jens Tauchert

Beratungsgesellschaft NATUR dbR

Dr. Lukas Dörr · Malte Fuhrmann · Jens Tauchert · Dr. Gabi Wiesel-Dörr

Alemannenstraße 3

D-55299 Nackenheim

Tel.: 0 61 35 - 85 44 · Fax: 0 61 35 - 95 08 76

mailto:Tauchert@BGNATUR.de www.BGNATUR.de

Nackenheim, im September 2014

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS	2
2	RECHTLICHER HINTERGRUND.....	3
3	EINLEITUNG.....	7
3.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	7
3.2	Relevanzprüfung	7
4	METHODE UND ERGEBNIS	9
4.1	Methodik	9
4.2	Ergebnisse.....	10
5	BEWERTUNG	14
5.1	Vögel / Avifauna.....	14
5.2	Reptilien insbesondere Zauneidechsen	14
5.3	Säugetiere (Fledermäuse und Bilche).....	14
5.4	Prüfung der Verbotstatbestände.....	15
5.4.1	Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“	15
5.4.2	Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“	15
5.4.3	Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“	15
6	PLANUNGSHINWEISE.....	16
6.1	Vermeidungsmaßnahmen	16
6.2	Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen.....	16
6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	16
7	ZUSAMMENFASSUNG.....	17
8	LITERATURVERZEICHNIS	18
8.1	Gesetze, Normen und Richtlinien.....	18
8.2	Verwendete und/oder zitierte Literatur	18
9	ANLAGEN	21

1 Anlass

der Bebauungsplan 'Gewerbepark Bodenheim Unterefeld' soll geändert werden, um dort großflächige Nahversorger zuzulassen. Das Verfahren, soll abhängig von der Vorprüfung (überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen) als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Plangebiet gibt es eine Grünfläche, die jedoch nicht als solche festgesetzt ist, sondern als Sonderbaufläche mit überbaubarer Fläche (Abbildung 1). Mit der aktuell geplanten Erweiterung der Märkte ist eine Bebauung in diesem Bereich wahrscheinlich. Hierbei besteht ein Verdachtsmoment im Hinblick auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten.

Im Rahmen der Planbearbeitung ist daher zu prüfen:

- Sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG betroffen?
- Können durch Steuerung der Baumaßnahmen Eingriffe, bzw. Verluste vermieden werden?

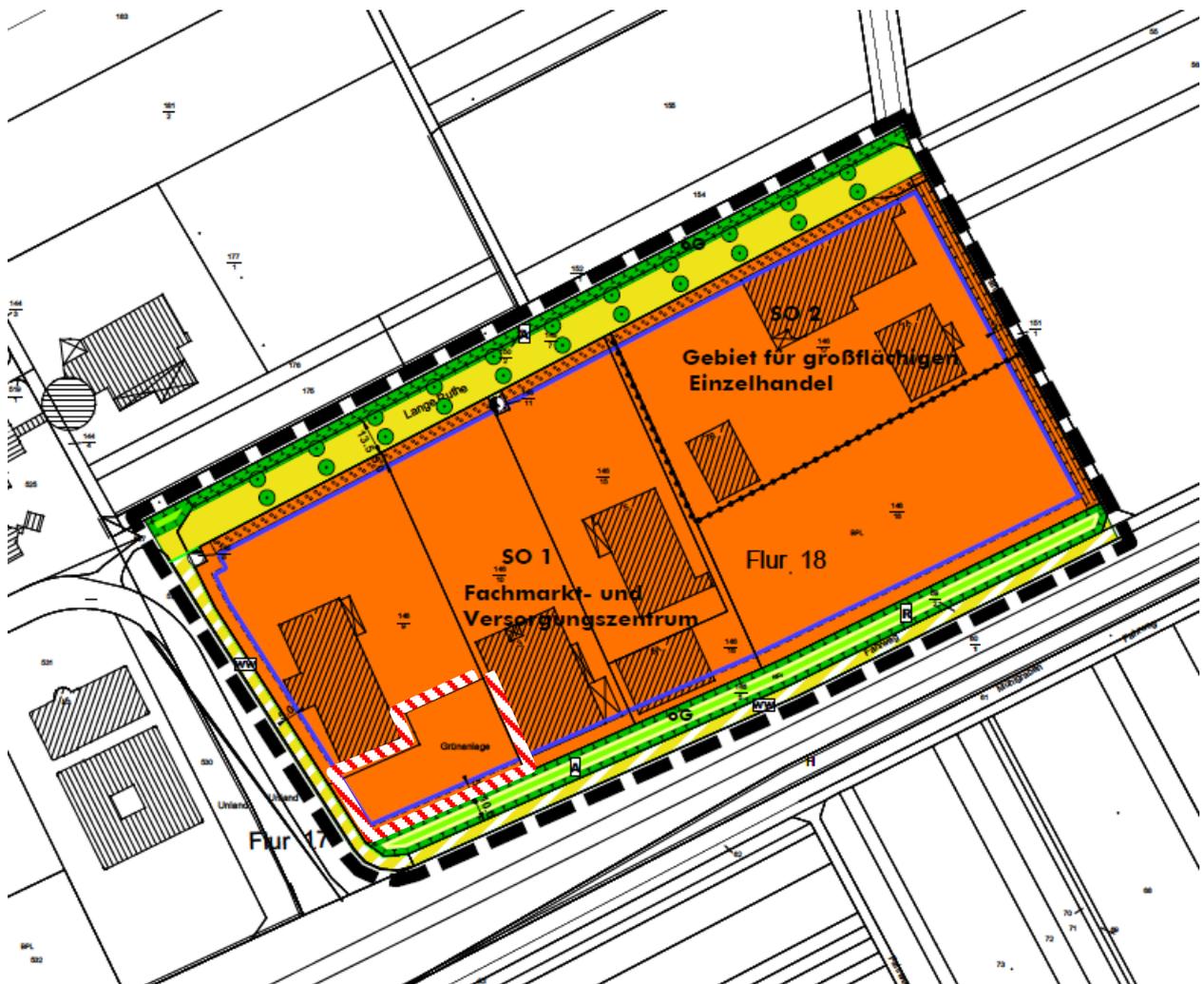


Abbildung 1: Entwurf des Bebauungsplans (Stand Dezember 2011). Die betreffende Stelle ist rot-weiß umrandet.

2 Rechtlicher Hintergrund

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Aufgrund der Vorgaben des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) im Urteil vom 10.01.2006 (C-98/03) wurde das Bundesnaturschutzgesetz zum 12.12.2007 (BGBl I S 2873), in Kraft getreten am 18.12.2007, geändert. Im März 2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Kraft getreten (BGBl 2009 Teil I Nr. 51). Alle Gesetzeszitate beziehen sich im Folgenden auf diese Neufassung.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Zu den besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gehören:

- Tier- und Pflanzenarten der Anhänge A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“¹
- europäische Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG; „Vogelschutzrichtlinie“²

¹ Die FloraFaunaHabitat-Richtlinie 92/43/EWG enthält drei Anhänge mit zu schützenden Arten:

Anhang II beinhaltet "Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen"; darunter befinden sich prioritäre Pflanzen- und Tierarten, die so bedroht sind, dass der Europäischen Gemeinschaft für deren Erhaltung "besondere Verantwortung" zukommt. Ihre Habitate sind neben den Anhang I-Lebensraumtypen essenzielle Bestandteile des europäischen Netzes NATURA 2000.

Anhang IV enthält "streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse" und bezieht sich auf die "Artenschutz"-Artikel 12 und 13 FFH-RL, wobei zahlreiche Arten gleichzeitig auch in Anhang II enthalten sind.

In Anhang V sind Arten aufgelistet, für die nach Artikel 14 FFH-RL Entnahme und Nutzung zu regeln sind. Vor allem die im Wasser lebenden "nutzbaren" Arten (Seehund, Robben, div. Fische, Flussperlmuschel, Krebse) stehen meist auch schon im Anhang II.

Zentrales Element der FFH-RL ist das Verschlechterungsverbot nach Art. 6 Abs. 2:

Die Mitgliedstaaten treffen die geeigneten Maßnahmen, um in den besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele dieser Richtlinie erheblich auswirken könnten."

- Arten der Anlage 1 Spalte 2 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“
Zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG gehören besonders geschützte Arten:
- des Anhangs A der EG-VO 338/97 EU-Artenschutzverordnung
- des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“
- der Anlage 1 Spalte 3 zu § 1 BArtSchVO „Bundesartenschutzverordnung“

Die generellen artenschutzrechtlichen **Verbotstatbestände** des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der **besonders geschützten** Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der **streng geschützten** Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten** Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten** Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

(Zugriffsverbote)."

Mit der Erweiterung des § 44 BNatSchG durch den Absatz 5 für Eingriffsvorhaben wird eine akzeptable und im Vollzug praktikable Lösung bei der Anwendung der Verbotbestimmungen des Absatzes 1 erzielt:

- 1 „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.
- 2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverord-

² Die Vogelschutzrichtlinie betrifft (Artikel 1):

(1) ...die Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten, auf welches der Vertrag Anwendung findet, heimisch sind. Sie hat den Schutz, die Bewirtschaftung und die Regulierung dieser Arten zum Ziel und regelt die Nutzung dieser Arten.

(2) Sie gilt für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume.

nung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- 4 Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, nur für die in **Anhang IV der FFH-Richtlinie** aufgeführte **Tier- und Pflanzenarten** sowie die **heimischen europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie**.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt bzw. können nicht ausgeschlossen werden, müssen für eine Projektzulassung die **Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG** erfüllt sein.

Artikel 16 Abs. 1 FFH-Richtlinie und Art. 9 Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie sind hierbei zu beachten.

Als für große Bauvorhaben einschlägige Ausnahmevoraussetzungen muss gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind und
- keine Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Population einer Art zu erwarten ist bzw. bei derzeit schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird.

Unter Berücksichtigung des Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie bedeutet dies bei Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:

- **das Vorhaben darf zu keiner Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes führen und**
- **das Vorhaben darf bei Arten, die sich derzeit in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, diesen nicht weiter verschlechtern und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindern.**

Bei europäischen Vogelarten darf das Vorhaben den aktuellen Erhaltungszustand nicht verschlechtern (Aufrechterhaltung des Status Quo).

3 Einleitung

3.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Ziel der durchgeführten Untersuchungen ist, die Nutzung bzw. Eignung der betroffenen Flächen als Lebensraum für planungsrelevante Tierarten überprüfen. Aus den Erfassungsergebnissen lassen sich artenschutzrechtliche Betroffenheiten, Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen ableiten. Vorschläge zur Abdeckung spezifischer Belange eventuell betroffener wildlebender und geschützter Arten werden davon unabhängig unterbreitet.

3.2 Relevanzprüfung

In einem ersten Schritt wurde aufgrund einer überschlägigen Wirkungsprognose (Welche Artengruppen könnten im Wirkraum vorkommen? Wären diese durch Wirkungen des Vorhabens betroffen?) der Untersuchungsumfang für die faunistischen Erhebungen bestimmt. In Tabelle 1 sind die hierbei herausgefilterten Artengruppen **fett** gedruckt.

Tabelle 1: Übersicht planungsrelevanter Artengruppen und Prüfung, ob vor Ort Potenzial vorhanden.

Artengruppe	Untersuchungsrahmen Eingriffsgebiet
Biotope	
Flora	
Gefäßpflanzen	Keine Relevanz
Moose / Flechten / Pilze	Keine Relevanz
Fauna	
Säugetiere	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten. Habitatabschätzung für Bilche.
Fledermäuse	Fehlen geeigneter Strukturen, die als Quartier dienen können, insbesondere Altholzbestand, Gebäude oder Keller fehlen. Aufgrund der Struktur ist das Gelände allenfalls als Überfluggebiet vom Siedlungsbereich entlang der straßenbegleitenden Gehölze oder als kleiner Teil eines übergeordneten und viel größeren Jagdhabitats zu sehen.
Vögel	Vorkommen europäisch geschützter Vogelarten wahrscheinlich. Abschätzung anhand der Habitatstruktur.
Amphibien	Keine potenziellen Reproduktions- oder Landhabitate vorhanden.

Artengruppe	Untersuchungsrahmen Eingriffsgebiet
Reptilien	Potenzial für Zauneidechse vorhanden. Vorkommen in weniger als 100 m Entfernung sind bekannt und dokumentiert. Übersichtskartierung und Habitatabschätzung inkl. Umfeld
Fische / Rundmäuler	Keine Relevanz
Käfer	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind sicher nicht zu erwarten
Libellen	Keine Reproduktionshabitate
Schmetterlinge Tagfalter Nachtfalter	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten kein Untersuchungsgegenstand
Heuschrecken	relevante Vorkommen (streng geschützte bzw. hochgradig gefährdete Arten) sind nicht zu erwarten kein Untersuchungsgegenstand

4 Methode und Ergebnis

4.1 Methodik

Die Bestandsaufnahmen wurden am Morgen und Nachmittag des 01.09.2014 durchgeführt. Darüber hinaus sind das Untersuchungsgebiet und sein Umfeld seit vielen Jahren bestens bekannt.

Das Plangebiet (Abbildung 2) und die funktionell angrenzenden Strukturen wurden dabei flächendeckend begangen, wobei alle Flächen/Strukturen mit potenziellen Lebensraumeigenschaften für die betreffenden Tiergruppen intensiv abgesucht wurden. Die Witterungsbedingungen waren windstill und leicht bedeckt. Bei der Erfassung wurden insbesondere potenziell sonnenexponierte Strukturen, wie Holz- und Steinhaufen, Säume und Gebüschränder auf versteckte Individuen hin kartiert. Zudem wurden Versteckplätze wie z.B. hohl liegende Holzstämme, Steine etc. kontrolliert.

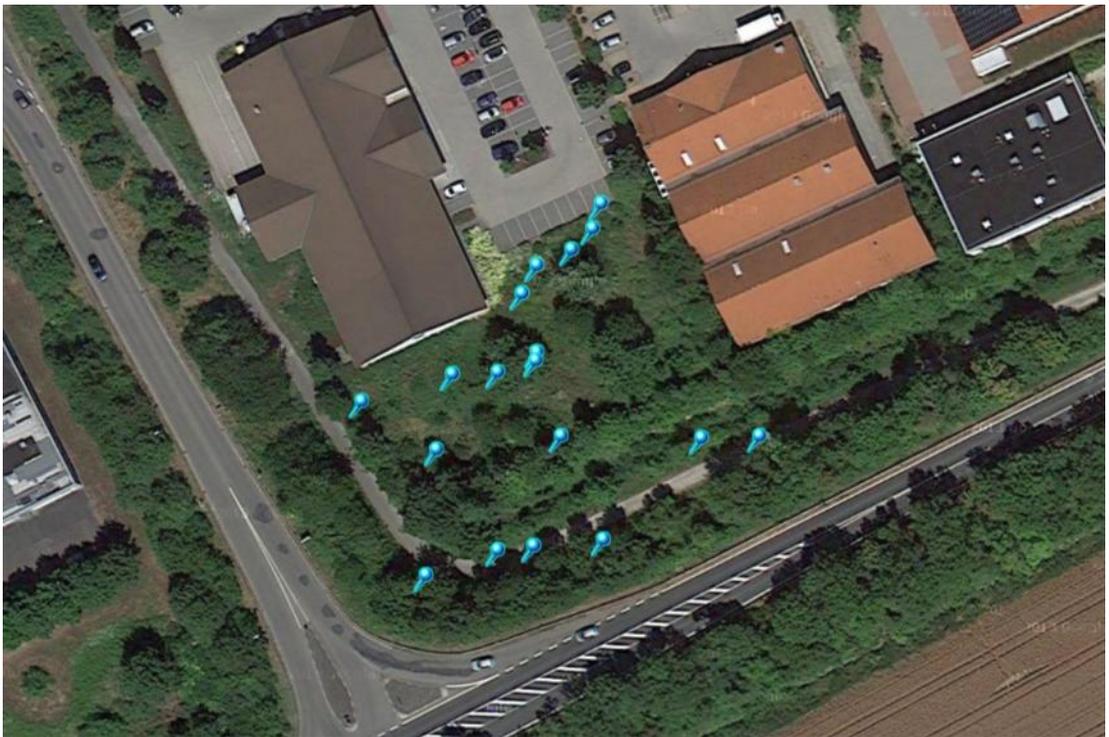


Abbildung 2: Auf den folgenden Seiten abgebildete Fotostandorte im Bereich der zu betrachtenden Grünfläche.

4.2 Ergebnisse

Die Untersuchungsfläche wird eingerahmt vom Bestandsgebäude ALDI und Parkplätzen nördlich, EDEKA-Einkaufsmarkt östlich, Radweg und Zubringer L413 zu B9 südlich und Radweg unterhalb der Straße Am Kümmerling im Westen.

Die verkehrswegebegleitenden Gehölze bilden dichte Kulissen, die Teile der Fläche beschatten. Der schmale Saum selbst wird regelmäßig gepflegt (Abbildung 5).

Auf der Grünfläche selbst wurden dichte Bodendecker und Ziersträucher (Cotoneaster, Kartoffelrose und panaschierte Liguster) gepflanzt, die die ganze vormals mit Rindenmulch abgedeckte Fläche einnehmen (Abbildung 3). Dickere Gehölze (maximal 15 Jahre alte Pflanzungen von Spitzahorn u.ä.) befinden sich nur entlang der Radwegetrasse. Diese sind naturgemäß noch frei von Höhlungen oder andere Quartiereigenschaften bildenden Strukturen. Es befinden sich ebenfalls keine Greifvogelhorste oder andere Vogelnester in den Strukturen, die als Fortpflanzungsstätte im Sinne des §44(1)3 BNatSchG eingestuft werden könnten. Die Nutzung durch mehrere europäisch geschützte Vogelarten, aus der Gruppe der Bewohner von Hecken und Gebüsch, Siedlungen, Grün- und Parkanlagen ist wahrscheinlich.

Der Fuß der südwärts orientierten Gebäudefassade des ALDI-Marktes wird von einem Kiesstreifen gesäumt, der wiederum direkt an die Bodendecker grenzt (Abbildung 4). Hier fehlen essentielle Habitatelemente, um z.B. Zauneidechsen als Lebensraum zu dienen. Gleichwohl sind direkt westlich angrenzenden im Kreuzungsbereich der L413 und der Straße am Kümmerling schon eigene Beobachtungen von die Straße querenden Zauneidechsen gemacht worden (täglicher Arbeitsweg des Verfassers), so dass von einer nahe gelegenen Besiedlung ausgegangen werden kann. Die Fläche selbst wird aber maximal sporadisch zum Wechsel in andere Habitate genutzt. Eine Fortpflanzung oder Überwinterung kann sicher ausgeschlossen werden (fehlendes Eiablagesubstrat und -strukturen, fehlende Winterhabitatqualitäten).



Abbildung 3: 6 Ansichten der Grünfläche südlich ALDI Bodenheim mit dichten Boden-deckerpflanzungen.



Abbildung 4: Ansicht der Randstrukturen der Grünfläche mit Übergang vom Parkplatz und Fuß der Gebäude.



Abbildung 5: Ansicht der Säule zum angrenzenden Radweg.

Die Einschlägigkeit von §44(1) 1-3 BNatSchG kann durch Bauzeitenregelung vermieden werden.

5 Bewertung

5.1 Vögel / Avifauna

Im Planbereich befinden sich sicherlich Brutvorkommen allgemein häufiger und ungefährdeter Vogelarten. Diese Areale dienen weiterhin als Teil übergeordneter Nahrungsreviere für verschiedene Vogelarten, welche ebenfalls die benachbarten Strukturen, Sträucher und Hecken besiedeln. Die Wertigkeit des kleinen Gebietes ist aus avifaunistischer Sicht insgesamt als gering einzustufen. Die Fläche hat trotzdem Bedeutung als Teil von Brut- und Nahrungsrevieren verschiedener Arten.

Das UG ist erheblich durch den Verkehr und ortsnahe Erholung (Hundeausführer) auf dem begleitenden befestigten Wirtschafts- und Radweg frequentiert und stark anthropogen überprägt.

Tabelle 2: Listen der potenziellen das Untersuchungsgebiet als Brutplatz nutzende Vogelarten.

Gruppe: Vogelarten der Hecken und Gebüsche
Bluthänfling, Dorngrasmücke, Feldsperling, Fitis, Goldammer, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Nachtigall

Gruppe: Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen
Amsel, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kleiber, Kohlmeise, Mauersegler, Mehlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Trauerschnäpper, Türkentaube, Zaunkönig, Zilpzalp

5.2 Reptilien insbesondere Zauneidechsen

Es wurden keine Zauneidechsen im Untersuchungsbereich nachgewiesen. Gleichwohl nahe der Fläche Vorkommen der streng geschützten Zauneidechsen bekannt sind, ist eine Eigenschaft als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die Art (im Sinne des §44(1)3 BNatSchG) aufgrund fehlender Habitatstrukturen auszuschließen.

5.3 Säugetiere (Fledermäuse und Bilche)

Aufgrund fehlender Strukturen (geeignete Spalten an den Gebäude und in den Gehölzen) ist eine Funktion der Grünfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (im Sinne des §44(1)3 BNatSchG) für Fledermäuse auszuschließen. Möglich und wahrscheinlich ist eine Funktion als Überflughraum für Individuen, die entlang der

Gehölzstrukturen in Richtung Rhein fliegen und als ganz untergeordneter Teil eine weiträumig abzugrenzenden Jagdhabitats.

Aufgrund fehlender Strukturen zur Überwinterung und als Nahrungsquelle ungeeigneter Gehölzarten ist ein Vorkommen von Bilchen (Sieben- und Gartenschläfer) im Untersuchungsbereich auszuschließen. Es fehlen sowohl Einschluflmöglichkeiten in die Dachhaut des ALDI-Marktes noch wurden entsprechende Hinweise (Nestbaumaterial) bei der Teilabdeckung des Dachs in 2014 gesichtet.

5.4 Prüfung der Verbotstatbestände

Es sind drei Tatbestände zu klären (vgl. Kap. 2):

1. Führt das Vorhaben zu einer Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten?
2. Können durch das Vorhaben besonders geschützte Tierarten gefangen, verletzt oder getötet werden?
3. Werden durch das Vorhaben streng geschützte Tierarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört, was zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt?

Baubedingte Auswirkungen

Durch die vorbereitende Baufeldfreimachung und Gehölzrodungen werden Brut- und Niststätten europäischer Vogelarten zerstört, welche aber im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung an anderer Stelle wieder hergestellt werden.

Während der Herstellung des Baugebiets gehen Nahrungsreviere verloren.

Durch den Baubetrieb können europäische Vogelarten lokal vergrämt werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Fertigstellung gibt es keine weiteren Wirkungen.

5.4.1 Verbotstatbestand „Zerstörung von Ruhestätten“

Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des §44(/1)3 BNatSchG (Fledermausquartiere, Spechthöhlen, Greifvogelhorste etc.) zerstört.

5.4.2 Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“

Dies kann theoretisch bei Arbeiten während der Brutzeit der Vögel die Folge sein.

5.4.3 Verbotstatbestand „erhebliche Störung von Tieren“

Durch die Bautätigkeit können Vogelarten aus dem Vorhabenbereich und angrenzend vergrämt werden.

6 Planungshinweise

Bezüglich der oben dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere können verschiedene Kompensationsmaßnahmen formuliert werden. Im Sinne der Eingriffsregelung ist hierbei eine hierarchische Abfolge einzuhalten: Vermeidung, Sicherung, Ausgleich und Ersatz. Für die betroffenen Tiergruppen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen, die Belange des Artenschutzes abdecken, aber auch aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung erforderlich sind.

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Notwendige Rodungsarbeiten sind im gesetzlich erlaubten Zeitrahmen durchzuführen (gemäß § 39, Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG vom 1. Oktober bis Ende Februar). Sollten wider Erwarten doch Tiere beeinträchtigt werden, ist unverzüglich die Naturschutzbehörde darüber zu informieren, um eine Rettungsumsiedlung fachgerecht durchführen zu können.
- Ein Erhalt oder die Vermeidung der Zerstörung seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna ist nach derzeitigem Erkenntnisstand im Plangebiet nicht erforderlich.

6.2 Sicherungs- und Eingriffsminderungsmaßnahmen

- Der Eingriff in die Biotope und angrenzende Gehölze ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Der Ausgleich ist durch die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Es sind darüber hinaus keine zusätzlichen artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen notwendig.
- Anregung: Im Bereich der Gebäude kann auf den vom Parkplatz abgewandten Gebäudeteilen und Bäumen mit Nisthilfen artunterstützende Maßnahmen für gefährdete Vogelarten und Fledermäuse durchgeführt werden. Möglich sind z.B. mehrere Sperlingsfamilienkästen für die derzeit vom Rückgang bedrohten Hauspatzen, Nischen- und Höhlenbrüterkästen, sowie Fledermauskästen. Dies schränkt die Funktion als Gewerbeobjekt nicht ein.

7**Zusammenfassung**

Im Bereich des BPlan-Gebiets „Bodenheim-Unterefeld“ in der Ortsgemeinde Bodenheim, VG Bodenheim, wurden keine streng geschützten Arten nachgewiesen.

Bei der Artengruppe der Vögel sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine streng geschützten Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand betroffen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erarbeitet.

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ein, so dass keine Ausnahme gem. § 46 Abs. 8 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist.

8 Literaturverzeichnis

8.1 Gesetze, Normen und Richtlinien

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) –Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.2.2005 S.258; ber. 18.3.2005 S.896) Gl.-Nr.: 791-8-1

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51)

Richtlinie des Rates 92/43/EWG vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie); ABl. Nr. L 206 vom 22.07.1992, zuletzt geändert durch die Richtlinie des Rates 97/62/EG vom 08.11.1997 (ABl. Nr. 305)

Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27. Oktober 1997 zur Anpassung der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen an den technischen und wissenschaftlichen Fortschritt. - Amtsblatt Nr. L 305/42 vom 08.11.1997.

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie); kodifizierte Fassung; Amtsblatt der Europäischen Union L 20/7 vom 26.1.2010.

8.2 Verwendete und/oder zitierte Literatur

Bauer, H.-G., Bezzel, E. & W. Fiedler, (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bände 1 – 3. - 2. Auflage, Wiesbaden.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (1998): Das Europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Bonn – Bad Godesberg.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2003): Bewertung des Erhaltungszustandes für die Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie in Deutschland.

BfN / Bundesanstalt für Naturschutz (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 20; Bonn-Bad Godesberg.

Boye, P., Hutterer, R. & Benke, H. (1998): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia). – In: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.): Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands. Münster (Landwirtschaftsverlag) – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 55: S. 33-39.

Doerpinghaus, A., Eichen, C., Gunnemann, H., Leopold, P., Neukirchen, M., Peter-

mann, J. und Schröder, E. (Bearb.) (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20, 449 S.

EU-Kommission (2007): Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse im Rahmen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG“; dt. Übersetzung „Guidance document on the strict protection of animal species of community interest provided by the Habitats Directive 92/43/EEC (endgültige Fassung, Febr. 2007).

Flade, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Eching.

Garniel, A. & U. Mierwald (2010): Endbericht Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

Haensel, J. & Rackow, W. (1996): Fledermäuse als Verkehrsoffer – ein neuer Report.- Nyctalus (N.F.) 6 (1): 29–47.

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. 2. Fassung vom Mai 2011.

Kaule, G.; Reck, H. (1992): Straßen und Lebensräume: Ermittlung und Beurteilung straßenbedingter Auswirkungen auf die Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Bonn.

Kerkmann, J. (Hrsg.) (2007): Naturschutzrecht in der Praxis. Lexxion Verlagsgesellschaft mbH Berlin.

LANA Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz (2010): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes.

Louis, H. W. (2008): Die kleine Novelle zur Anpassung des BNatSchG an das europäische Recht. In: Natur und Recht (2008) 30: 65 - 69.

Meschede, A., Heller, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern.- Schriftenr. Landschaftspflege u. Naturschutz, 66: 374.

Petersen, B. et al. (2003): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 1: Pflanzen und Wirbellose, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Na-

turschutz, Heft 69/Band 1. Bonn Bad Godesberg.

Petersen, B. et al. (2004): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000, Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland, Band 2: Wirbeltiere, BfN Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 69/Band 2. Bonn Bad Godesberg.

Siemers, B. & Nill, D., (2000): Fledermäuse – das Praxisbuch. München.

Simon, M. et al., (2004): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Dörfern und Städten. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 76.

Sobotta, C. (2007): Artenschutz in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs. In: Natur und Recht (2007) 29: 642 – 649.

Ssymank, A., U. Hauke, C. Rückriem & E. Schröder (Bearb.) (1998): Das europäische Schutzgebietssystem NATURA 2000. BfN-Handbuch zur Umsetzung der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie. - Bundesamt für Naturschutz (BfN) (Hrsg.) 1998 - Schriftenr. Landschaftspf. u. Naturschutz, Heft 53, Bonn-Bad Godesberg.

Steinicke, H., Henle, K. & Gruttke, H (2002): Einschätzung der Verantwortlichkeit Deutschlands für die Erhaltung von Tierarten am Beispiel der Amphibien und Reptilien. – Natur und Landschaft 77 (2): S. 72-80.

Südbeck, P.; Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeld, C. Hrsg., (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

Trautner, J.; Kockelke, K.; Lambrecht, H.; Mayer, J.(2006): Geschützte Arten in Planungs- und Zulassungsverfahren – Books on Demand GmbH, Norderstedt.

9

Anlagen

keine

GEMEINDE BODENHEIM

BEBAUUNGSPLAN ,GEWERBEPARK BODENHEIM- UNTERFELD', 6. ÄNDERUNG

Auswertung der Anregungen

- aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I	Erläuterungen zum Verfahren.....	1
II	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	2
III	Beteiligung der Öffentlichkeit	4

I Erläuterungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die förmliche Beteiligung wurde mit Schreiben vom 31. März 2020 an die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch Auslegung der Entwurfsfassung in der Zeit vom 24. April 2020 bis einschließlich 25. Mai 2020 bei der Verbandsgemeindeverwaltung in Bodenheim statt.

Die Anregungen werden im Folgenden zunächst wiedergegeben,¹ dann aus der Sicht des für die Bebauungsplanung beauftragten Büros kommentiert. In Abstimmung mit der Verwaltung wird ein abschließender Beschlussvorschlag formuliert.

Soweit Sachverhalte vorgetragen wurden, die zweifelsfrei ohne Beachtlichkeit in der Bebauungsplanung sind, werden diese im Sinne einer Aufwandsminimierung nicht abgedruckt.

¹ Eventuelle redaktionelle Fehler der Originalstellungen werden, soweit das Gemeinde zweifelsfrei erkennbar ist, bei der Abschrift korrigiert.

II Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

■ Behörden und Träger ohne Anregungen

Absender Datum des Schreibens

- Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz, Neustadt..... 16. Apr. 2020
- Stadt Mainz..... 20. Apr. 2020

Die zuvor genannten Fachbehörden bzw. Träger haben schriftlich mitgeteilt, dass ihrerseits keine Anregungen bestehen bzw. dass ihre Belange nicht berührt sind. Ein Beschluss ist demnach nicht erforderlich.

■ Behörden und Träger mit Anregungen

Absender, Datum des Schreibens Seite

- 1 Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein ■ 28. Apr. 2020 3

1.1 Anregungen: Naturschutzbehörde

Der „Gewerbepark Bodenheim Untersfeld“ dient ursprünglich der Unterbringung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsunternehmen.

Für mittlerweile bestehende Leerstände bietet sich nur ein Fitnessstudio als Nachnutzung an, was eine Modifizierung/Ergänzung des festgesetzten, ursprünglichen Nutzungsspektrums erfordert.

In der Begründung der Bebauungsplanänderung wird nachvollziehbar dargestellt, dass mit dieser Nutzungsergänzung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die über das bereits bestehende und formal mögliche Maß hinausgehen.

Die Untere Naturschutzbehörde stellt daher fest, dass keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens bestehen.

Kommentierung Bebauungsplaner:

Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass Seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

1.2 Weitere Anregungen: Städtebau

Auch aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planänderung.

Es sollte jedoch über eine Begrenzung der max. Flächengröße für die hier nun ausnahmsweise zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden“, um den grundsätzlichen Charakter des Sondergebiets „Fachmarkt und Versorgungszentrum“ zu wahren.

Es wird darum ersucht, die Stellungnahme zur Ansiedlung eines Sportstudios im Gewerbepark Bodenheim vom 9. März 2020 als Anlage der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung beizufügen.

Kommentierung Bebauungsplaner:

Es sollte zur Kenntnis genommen werden, dass aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

Dem Vorschlag einer Flächenbegrenzung für Anlagen für sportliche Zwecke sollte nicht gefolgt werden, da über die Zweckbestimmung eine hinreichende Eingrenzung vorgegeben wird und eine rechtssichere Umsetzung relativ schwierig ist. Für das gesamte Areal, den Versorgungsbereich ‚Lange Ruthe‘, wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Zweckbestimmung festgesetzt:

„Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung der Versorgung der Gemeinde Bodenheim und der Verbandsgemeinde Bodenheim mit Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Hinzu kommen Ergänzungsfunktionen, die vorwiegend auf die Kundenfrequenz bzw. die störungsarme

Erreichbarkeit per Pkw ausgerichtet sind.'

Diese Zweckbestimmung gilt es im Rahmen der Umsetzung einzuhalten. Konkret wird diesbezüglich auf § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO hingewiesen. Danach sind Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Hiermit besteht die Vorgabe einer Fehlentwicklung zu Lasten der einen oder anderen Nutzung entgegenzuwirken. (Vgl. auch Urteil BVerwG 4 CN 3/07).

Über dieses Instrument lässt sich sowohl die Anzahl als auch die zulässige verträgliche Größenordnung von Anlagen für sportliche Zwecke, aber auch von allen anderen ausnahmsweisen Zulässigkeiten, wie z.B. Vergnügungsstätten etc., steuern. Eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren auf Einhaltung der Zweckbestimmung eines Gebietes ist obligatorisch, so dass nicht davon auszugehen ist, dass der Gebietscharakter verloren geht.

Die gutachterliche Stellungnahme war bereits Gegenstand der Auslegungsunterlagen wird der Endfassung des vorliegenden Bebauungsplanes weiterhin beiliegen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Anregung, eine Größenbeschränkung zu ergänzen, wird gemäß Kommentierung nicht gefolgt. Die Begründung wird klarstellenderweise dahingehend ergänzt, dass auch ohne diese Beschränkung eine Wahrung des Gebietscharakters sichergestellt werden kann.

III Beteiligung der Öffentlichkeit

Während der Zeiten der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgetragen. Ein Beschluss entfällt damit.

aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Bodenheim

 IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Juni 2020

 2001 Ausw förmBeteil/hf

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Gemeinderat	Sitzung vom: 23.06.2020	Niederschrift zur Sitzung 2020/018/006
Beratung: öffentlich		

Auszug:

Zu TOP 5.2:

Bebauungsplan "Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld", 6. Änderung
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
Satzungsbeschluss
Vorlage: 2020/006/103

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bodenheim-Unterefeld“, 6. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gegenstand der Änderung ist die Anpassung der zulässigen Gewerbebetriebe in dem mit „Sondergebiet SO1“ bezeichneten Fachmarkt- und Versorgungszentrum. Neben den regelmäßig unter Beachtung der Bodenheimer Sortimentsliste zulässigen Betrieben mit Verkaufsflächen von maximal 800 m² sind ausnahmsweise auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, die jeweils auf die Anfahrt mit dem PKW ausgerichtet und überwiegend auf Koppelungseffekte durch Laufkundschaft und den Mitnahmeeffekt orientiert sind. Diese Ausnahme soll dahingehend angepasst werden, dass auch ein Fitness- bzw. Sportstudio zweifelsfrei zulässig ist.

Die förmliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 24.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020. Vorab hatte die Öffentlichkeit bereits entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurden neben der Öffentlichkeit die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch das mit der Planung beauftragte Planungsbüro ISU aus Kaiserslautern ausgewertet und mit Beschlussvorschlägen der Verwaltung ergänzt.

Aus der Auswertung ergibt sich neben redaktionellen Änderungen kein weiterer Änderungsbedarf, der eine erneute Offenlage begründen würde. Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Vorsitzende liest die Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen vom 28.04.2020 vor. Der Gemeinderat beschließt eine Einzelabstimmung.

Zu 1.1 - Anregungen: Naturschutzbehörde

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Abstimmungsergebnis:

Zu Kenntnis genommen

Zu 1.2 – Weitere Anregungen: Städtebau

Der Anregung, eine Größenbeschränkung zu ergänzen, wird gemäß Kommentierung nicht gefolgt. Die Begründung wird klarstellenderweise dahingehend ergänzt, dass auch ohne diese Beschränkung eine Wahrung des Gebietscharakters sichergestellt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Annahme

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt eine Einzelabstimmung

- c) Die im Sachverhalt bezeichnete und in dieser Beschlussvorlage enthaltene Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird zur Kenntnis genommen. Nach Einzelaufruf der einzelnen Stellungnahmen wird die Abwägung entsprechend der jeweiligen Empfehlung der Verwaltung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Annahme

- d) Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bodenheim-Untersfeld“, 6. Änderung wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmige Annahme

Mehrfachbeschluss mit Einzelabstimmungen