ORTSGEMEINDE WEINSHEIM
VERBANDSGEMEINDE PRÜM

Begründung zum Bebauungsplan “Industriegebiet“ 5. Änderung

F a s s u n g für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

BEARBEITET IM AUFTRAG DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

Stand: 15. Januar 2018
Projekt-Nr: 12 441

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG 3

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 3

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION 5

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 7

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE 8

4.1 Städtebauliche Konzeption 8
4.2 Verkehrliche Erschließung 13
4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten 13
4.4 Maß der baulichen Nutzung 13
4.5 Überbaubare Grundstücksflächen 14
4.6 Ver- und Entsorgung 14
4.7 Immissionsschutz 15
4.8 Bodenordnung 15
4.9 Denkmalschutz und Archäologie 16

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG 16

5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB 16
5.2 Kurzbewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen 17
5.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung 21

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS 23

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Südöstlich der Ortslage Weinsheim liegt das Industriegebiet der Ortsgemeinde. Bei diesem Industriegebiet handelt es sich um ein großes und bedeutsames Gebiet mit einer Vielzahl bedeutender Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Im südöstlichen Randbereich des Industriegebietes ist ein Firmensitz der Firma ANDREAS STIHL AG & Co. KG gelegen. Am Firmensitz in Weinsheim befindet sich das Werk mit der Schwerpunktbearbeitung Magnesium-Druckguss mit einer Gießerei und erfolgender Pulverbeschichtung. Die Firma hat an diesem Standort derzeit ca. 650 Mitarbeiter und ist somit einer der regional größten Arbeitgeber. Zur Berücksichtigung der erforderlichen weiteren, zukünftigen Betriebsentwicklung ist es erforderlich, bisherige Lagerflächen umzulagern. Es werden mehr Produktionsflächen benötigt, die auch dem avisierten Wachstum und der geplanten Erhöhung der Mitarbeiterzahl Rechnung tragen. So ist eine Bebauung der noch bestehenden Freifläche im östlichen Anschluss an die bestehenden Betriebsgebäude auf der firmeneigenen Fläche vorgesehen. Hier ist die Errichtung eines Hochregallagers und eines Breitganglagers geplant.

Zur Ermöglichung dieser Bauvorhaben werden Änderungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Industriegebiet erforderlich. Dies insbesondere im Hinblick auf die zugelassenen Bauhöhen und die Lage der bisher überbaubaren Grundstücksflächen (Erweiterung der Baugrenzen erforderlich). Da sich die Plangebietsfläche und der erforderliche Änderungsbereich innerhalb eines bereits rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungsplangebietes befindet, der ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festsetzt und große Teile der umgebenden Flächen bereits bebaut sind und entsprechend baulich vorgeprägt sind, dient die vorliegende Bebauungsplanänderung einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Es wird somit die Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen. Hierfür spricht auch, dass auf den bereits rechtsverbindlich ausgewiesenen Flächen, die noch nicht bebaut sind, bereits sonstige Bauvorhaben unter Einhaltung der bestehenden Festsetzungen genehmigungsfähig sind.

Die äußere, verkehrliche Erschließung der Plangebietsfläche ist bereits über die vorhandene Andreas-Stihl-Straße gegeben. Die sonstige innere Erschließung erfolgt in Eigenregie der Firma ANDREAS STIHL AG & Co. KG.

Die Plangebietsflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass die Änderung des Bebauungsplans auch aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt ist.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

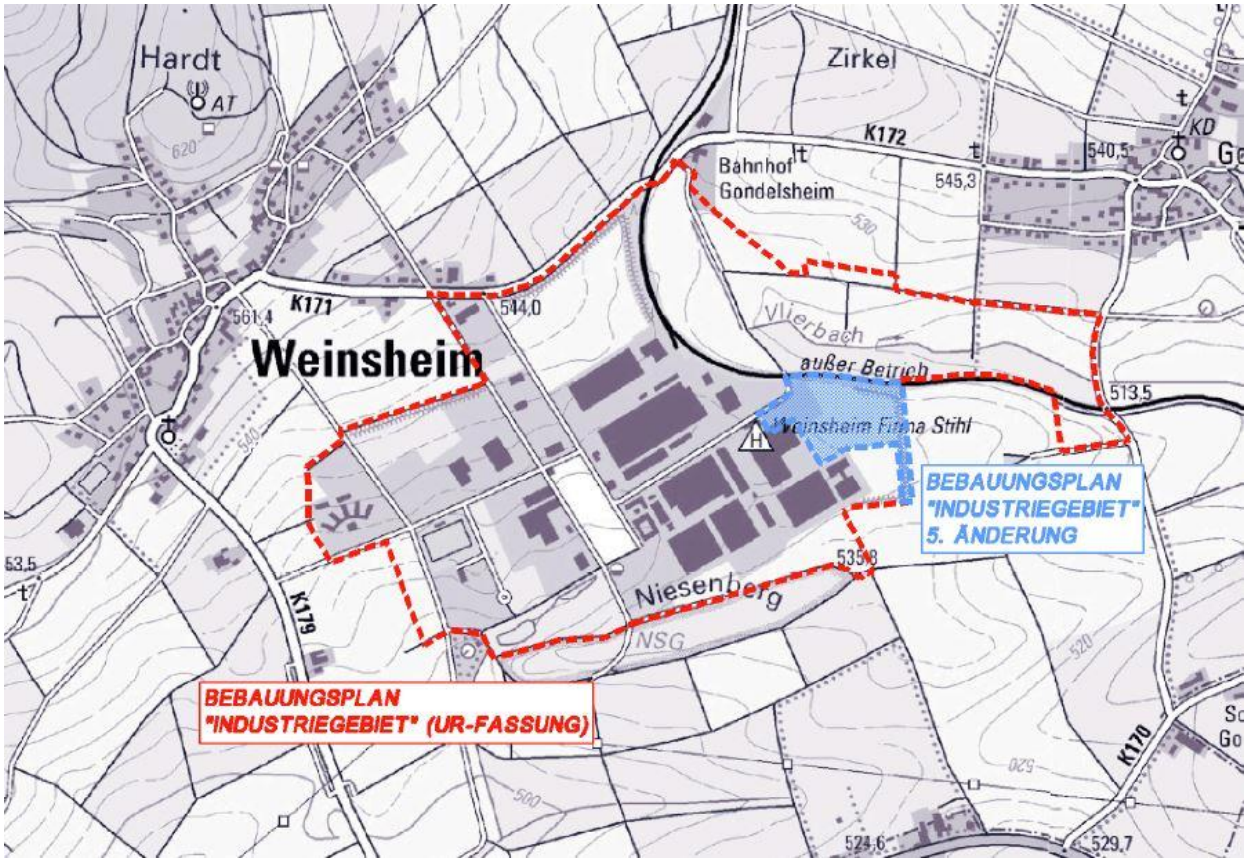

Abb.: Lageübersicht zum vorliegenden Bebauungsplan *(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plandarstellung: eigene Bearbeitung)*

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB ist gemäß § 13a (4) BauGB auch für Änderungsplanungen anwendbar.

Für eine vertiefende Detailbewertung zum Verfahren nach § 13a BauGB wird auf Ausführungen an anderer Stelle der Begründung verwiesen (insbesondere Kapitel 5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB).

Mit Erlangung der Rechtskraft der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet" treten in den überplanten Teilen des Bebauungsplans in der Fassung vor der 5. Änderung, die bisherigen Regelungen außer Kraft.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt im Osten des Industriegebiets Weinsheim in unmittelbarem Anschluss an die Werkshallen des STIHL Magnesium-Druckguss Werks auf einer Höhe von ca. 528 m ü. NN.

Die Fläche des geplanten Hochregallagers wird derzeit zum Teil intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich wird ein teils geschotterter teils asphaltierter Parkplatz überplant. Die Baumreihen der Parkplatzbegrünung bestehen überwiegend aus Kiefern und Birken.

Südlich und westlich des geplanten Hochregallagers schließen die bestehenden Werkshallen mit umgebenden Hof- und Rangierflächen und artenarmem Verkehrsgrün an. Westlich schließen weitere Ackerflächen an.

Nördlich des Parkplatzes verläuft eine von Gehölzen gesäumte stillgelegte Bahntrasse.

Die Ackerfläche und das Werksgelände des STIHL-Magnesium-Druckguss Werks werden von einem von Norden über die westliche und südliche Grundstücksgrenze verlaufenden mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzten Wall umrahmt.

Nördlich der Bahnlinie, am Vlierbach, liegt ein Regenrückhaltebecken der Firma STIHL.

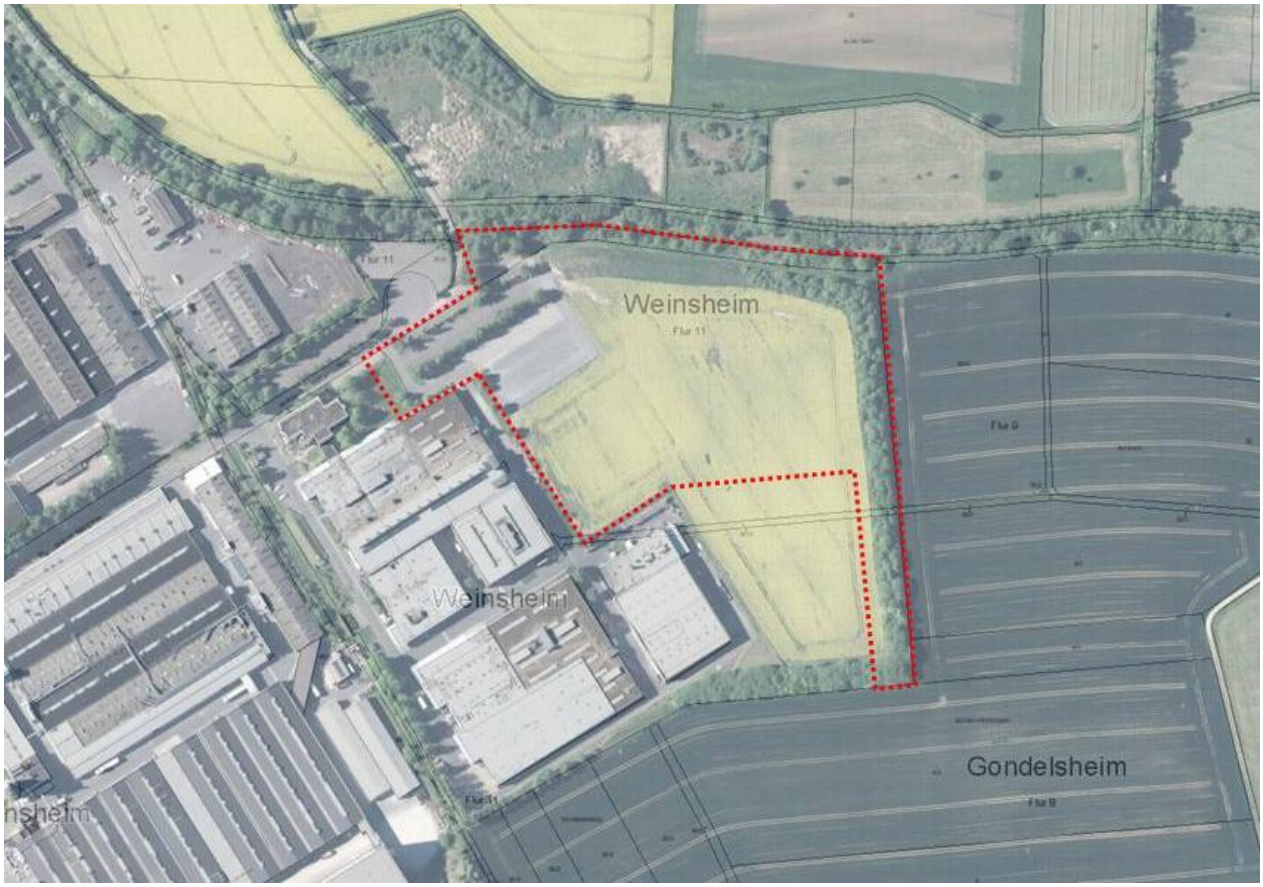

Abb.: Geltungsbereich auf Grundlage Luftbild mit Kataster *(unmaßstäblich; Quelle: © Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz, eigene Bearbeitung)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Blick auf das Plangebiet und den umgebenden Sichtschutzwall

Abb.: Blick von Gondelsheim über den Sichtschutzwall auf die Plangebietsfläche und das dahinterliegende Hochregallager der Prüm Türenwerke sowie mehrere Windkraftanlagen

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde mit integriertem Landschaftsplan von 2005 wird das Plangebiet bereits als Gewerbliche Baufläche / Industriegebiet dargestellt.

Darüber hinaus wird die östliche eingleisige Eisenbahnstrecke aufgezeigt. Südlich des Plangebietes wird das angrenzende Naturschutzgebiet NSG-7232-055 „Niesenberg bei Weinsheim" abgebildet, in welches die Planung nicht eingreift.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

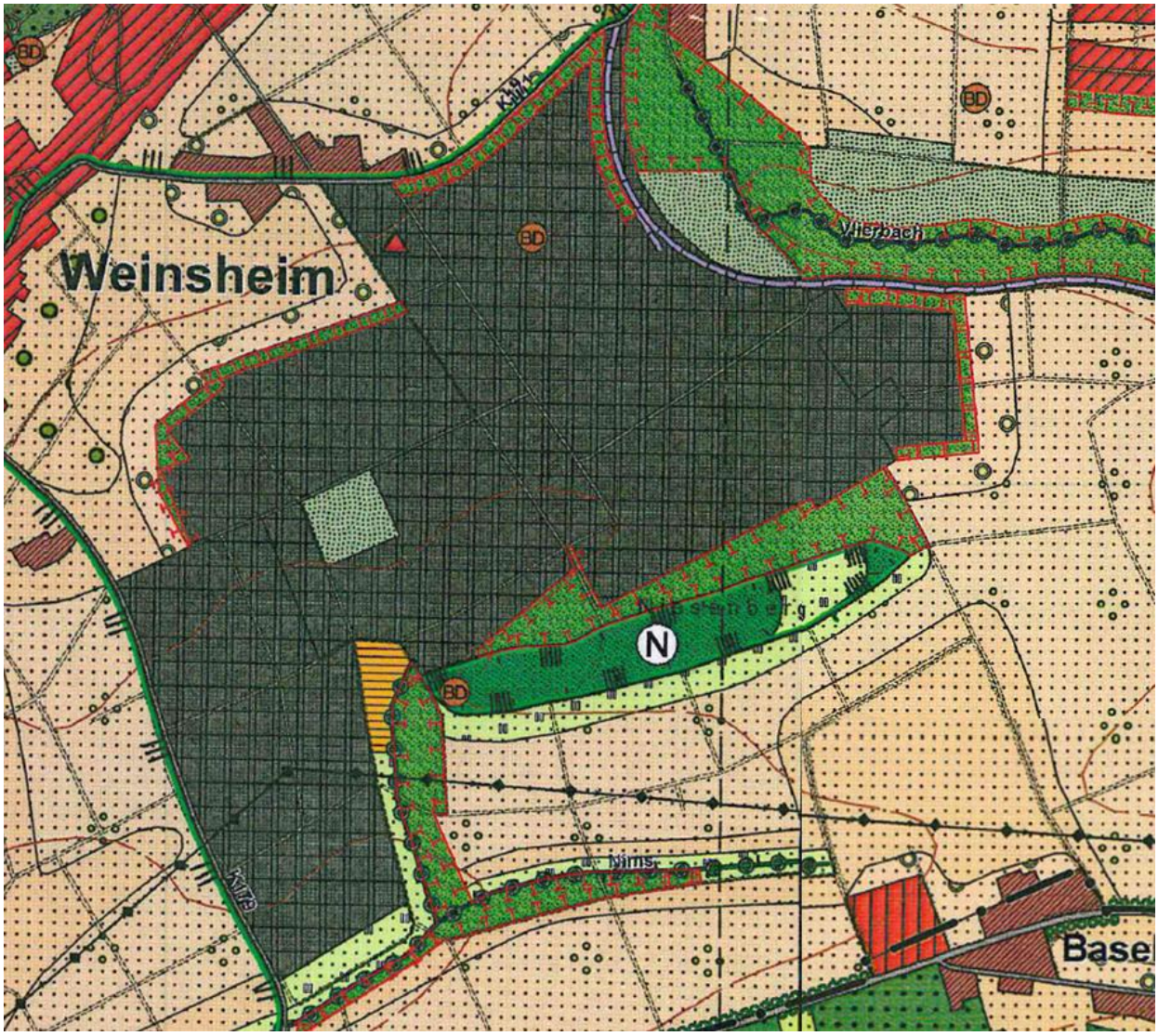

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
(unmaßstäbliche Darstellung)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Sonstige umweltrelevante übergeordnete Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natura 2000 – Gebiet und nicht in relevanter räumlicher Nähe zu einem solchen. Andere Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotope und Vegetationstatbestände sind ebenfalls nicht ausgewiesen.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme werden zum Vorhabenbereich keine Aussagen getroffen.

4 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

4.1 Städtebauliche Konzeption

Zur Ermöglichung der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes erstreckt sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung auf die nordöstliche Teilfläche des Firmengeländes.

Zur Berücksichtigung der erforderlichen weiteren, zukünftigen Betriebsentwicklung ist es notwendig, bisherige Lagerflächen umzulagern. Es werden mehr Produktionsflächen benötigt, die auch dem avisierten Wachstum und der geplanten Erhöhung der Mitarbeiterzahl Rechnung tragen. So ist eine Bebauung der noch bestehenden Freifläche im östlichen Anschluss an die bestehenden Betriebsgebäude auf der firmeneigenen Fläche vorgesehen. Hier ist die Errichtung eines Hochregallagers und eines Breitganglagers geplant.

Zur Ermöglichung dieser Bauvorhaben werden Änderungen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans für das Industriegebiet erforderlich. Dies insbesondere im Hinblick auf die zugelassenen Bauhöhen und die Lage der bisher überbaubaren Grundstücksflächen (Erweiterung der Baugrenzen erforderlich).

Zusammenfassung der Planänderungsinhalte

1) Überarbeitung der zeichnerischen Festsetzungen, insbesondere:

- **Einführung der neuen Ordnungsbereiche 32a, 33a und 33b mit folgenden Änderungen:**
    - Änderung der maximalen Traufhöhen (Ordnungsbereiche 32a und 33b von bisher 12,0 m auf 15,0 m; Ordnungsbereich 33 a von bisher 12,0 m auf 26,0 m) hinsichtlich der Planungsabsichten der Firma Stihl zur Errichtung eines Hochregallagers und eines Breitgangregallagers
    - Aus dem gleichen Grund erfolgt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche am nördlichen Rand mit 5,0 m Abstand zur nordöstlich festgesetzten Grünfläche (nördlich 12,0 m) sowie 5,0 m Abstand zur nordwestlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche
- **Anpassung der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche sowie der Fläche für Aufschüttungen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich**

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2) Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Textfestsetzungen:

Neben den oben genannten Änderungen werden die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung für die Textfestsetzungen der 5. Änderungsplanung übernommen. Folgendes wird darüber hinaus im Zuge der Änderungsplanung den Textfestsetzungen hinzugefügt bzw. geändert:

- Die bisherige Textfestsetzung Nr. 1 zu den eingetragenen maximalen Traufhöhen wird in der 5. Änderungsplanung unter die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Nr. 2.2 geschoben, da es sich hierbei nicht um eine bauordnungsrechtliche sondern vielmehr um eine bauplanungsrechtliche Festsetzung handelt.

- Als **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB) sowie Pflanz- und Erhaltungspflichten (gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BauGB) wird die Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der 5. Änderungsplanung angepasst, um der konkreten Planungssituation Rechnung zu tragen:

„Für den vorliegenden Bereich der Änderungsplanung gilt: Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu erfassen und dem vorhandenen Regenrückhaltebecken auf Flurstück 47, Flur 9, Gemarkung Gondelsheim zuzuführen."

Detaillierte Ausführungen zur geplanten Entwässerung des in Rede stehenden Plangebietes sind nachfolgend dem Kapitel 4.6 Ver-und Entsorgung dieser Begründung zu entnehmen.

- Darüber hinaus wird die bisherige Festsetzung zur Anlage eines Sichtschutzwalls in geringem Umfang angepasst, um die sichtabschirmende Wirkung noch zu verbessern. Nach den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans ist ein Sichtschutzwall mit 5 bis 6 m Höhe am nördlichen und östlichen Plangebietsrand anzulegen. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Grundfläche und der maximal möglichen Neigung der Wallaußenseite von 1:1,5 wurde die mögliche Höhe der Aufschüttungen ermittelt und entsprechend zeichnerisch festgesetzt. So ergibt sich für den nördlichen Bereich (hier liegt eine breitere Grundfläche vor) eine mögliche Höhe von 7,50 m. Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 5,00 – 6,00 m bleibt im östlichen Bereich nach wie vor bestehen. Da durch den Wall eine vollständige Sichtabschirmung zu jeder Jahreszeit gegeben ist, ist die Erhöhung der Sichtabschirmung im Norden gerechtfertigt. Weil der Wall an der östlichen Seite des Gebietes bereits mit Hochgrün bepflanzt ist, soll hier auf eine Erhöhung des Erdwalls verzichtet werden, da ansonsten zunächst mit einem hohen Eingriff zu rechnen wäre. Die Textfestsetzung zur Wallbegrünung lautet wie folgt:

„Auf der gekennzeichneten Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein Sichtschutzwall aufzuschütten. Die Höhe ergibt sich entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der Planurkunde. Die maximale Neigung an der Außenseite beträgt 1:1,5. In Abhängigkeit der zur Verfügung stehenden Grundfläche kann der Wall im westlichen Randbereich der Fläche auslaufen. Zur Errichtung des Erdwalls ist der auf dem Baugrundstück anfallende Erdaushub zu verwenden. Belebter Oberboden ist abzuschieben, getrennt zu lagern, und im Bereich des Walles wieder einzubauen. Es ist ausschließlich unbelasteter Erdaushub zu verwenden. Der Wall ist anschließend flächig mit einheimischen Gehölzen wie folgt zu bepflanzen:

Entlang des Wallfußes ist ein 3 m breiter Streifen mit Sträuchern und Pflanzabstand 1,25 m zu bepflanzen. Im Bereich der Wallkrone ist eine versetzt zweireihige Pflanzung mit hochstämmigen Eschen (Fraxinus excelsior) anzulegen, wobei der Pflanzabstand in der Reihe max. 8 m,

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

zwischen den Reihen max. 4 m betragen darf. Der übrige Bereich des Pflanzwalls ist mit Eschen (Fraxinus excelsior), Waldkiefern (Pinus sylvestris) und Vogelkirschen (Prunus avium) als Heister in Gruppen von jeweils 5-10 Exemplaren der entsprechenden Baumart zu bepflanzen, wobei die Pflanzabstände 3-4 m betragen. …"

Innerhalb der Textfestsetzung werden Gehölze für die Verwendung der Strauchpflanzungen vorgegeben.

Des Weiteren wird festgesetzt: *„…Mit der Herstellung des Pflanzwalls ist zeitgleich mit den Abgrabungen zur Herstellung der Bodenplatte zu beginnen und die Bepflanzung zum nächstmöglichen Pflanztermin fertig zu stellen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, wozu eine mind. 3jährige Fertigstellungspflege mit Wässerung gehört. Abgängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen."*

- Als **Maß der baulichen Nutzung** gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Hier werden folgende Änderungen vorgenommen:
  - Änderung der Baumassenzahl von bisher 10,0 auf 20,0
  - Keine Festsetzung der Bauweise

Die Änderung trägt dem Bedarf an größeren Gebäuden Rechnung. Innerhalb eines Industriegebietes nach § 9 (1) BauNVO ist dies städtebaulich gerechtfertigt.

3) Überarbeitung der <u>bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen</u>

- In der 5. Änderungsplanung wird die Textfestsetzung des Ur-Bebauungsplans zu den zulässigen Dachformen wie folgt <u>angepasst</u>:

„Zulässig sind Flachdächer. Sie sind in blendungsfreier Eindeckung auszubilden."

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren Flachdächer und geneigte Dächer (nur Sattel- und Pultdach bis max. 25 ° und Sheddächer bis max. 45°) zulässig. Durch die Plananpassung sind nur noch Flachdächer zulässig, so dass eine weitergehende Höhenentwicklung ausgeschlossen ist. Die im Plan festgesetzte Traufhöhe entspricht somit der maximalen Gesamtgebäudehöhe (12 m, 15 m bzw. 26 m in Abhängigkeit der jeweiligen Ordnungsbereiche).

- Ebenso wird die Festsetzungen zu Reklame- und Werbeanlagen <u>angepasst</u>:

„Reklame- und Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken.

<u>Eine Befestigung oberhalb einer Höhe von 12 m ist unzulässig. Weiterhin ist die Beleuchtung von Anlagenteilen über 12 m Traufhöhe nicht zulässig."</u>

Der unterstrichene Text in der zitierten Festsetzung wird der bisher geltenden Festsetzung hinzugefügt, um bei sehr hohen Gebäuden landschaftsbildliche Auswirkungen zu minimieren bzw. zu vermeiden. Sonstige Regelungen der werbeanlagenbezogenen Festsetzung des Ur-Bebauungsplans werden nicht übernommen, da diese auf den räumlichen Plangeltungsbereich nicht passen oder nicht mehr zeitgemäß sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- Darüber hinaus wird die Textfestsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ebenfalls an die neuen Planungsstandards angepasst:

„Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z.B.: offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, o.ä.). Ausnahmen können bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit sowie bei Notwendigkeit aufgrund anderer Rechtsvorschriften zugelassen werden (§ 10 (4) LBauO)."

- Unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird folgende Textfestsetzung zu den vorgegebenen Farbtönen hinzugefügt:

„Für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt: Alle – die Gebäude umfassenden – Fassadenelemente müssen in grünen oder grauen Farbtönen mit „Hellbezugswerten" zwischen 20 und 80 gestaltet werden. Hinweis: Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren unter Mitwirkung der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden."

Da die Festsetzung zur Verwendung von Grün- oder Grautönen dazu dienen soll, besonders hohe Gebäude (insbesondere Hochregallager) möglichst unauffällig in das Landschaftsbild zu integrieren, wird geregelt, dass die Festsetzung erst für Gebäude ab 15,0 m Gesamthöhe gilt. Des Weiteren wird der Hellbezugswert auf 20 bis 80 festgesetzt, um so einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Farbgebung zu ermöglichen. Die Festsetzung bezieht sich sowohl auf Grün- als auch auf Grautöne, da die Farbe der ansässigen Firma STIHL grau (hellgrau) ist und somit bereits im Bestand vorhanden ist. Die angefertigten Visualisierungen der Firma STIHL (siehe Anhang dieser Begründung) zeigen, dass die graue Farbe im städtebaulichen Gesamtbild gut mit dem Himmel vereinbar ist. Darüber hinaus führt der angrenzende Sichtschutzwall zusammen mit der darauf anzupflanzenden Eingrünung dazu, dass die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild integriert werden. In der Sitzung des Ortsgemeinderates Weinsheim am 10.01.2018 wurden die Farbvorgaben im Bebauungsplan intensiv beraten und des wurde sich durch entsprechende Beschlussfassung ganz bewusst für die vorliegende Formulierung der Festsetzung entschieden.

4) Überarbeitung der Hinweise:

Der im Ur-Bebauungsplan vorhandene Hinweis zur Beteiligung des RWE im Genehmigungsverfahren, soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, wird in die 5. Änderungsplanung übernommen.

Aus städtebaulichen Gründen sowie planerischen Erfahrungswerten werden im Rahmen der 5. Änderungsplanung weitere Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen, die der Planurkunde zu entnehmen sind.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

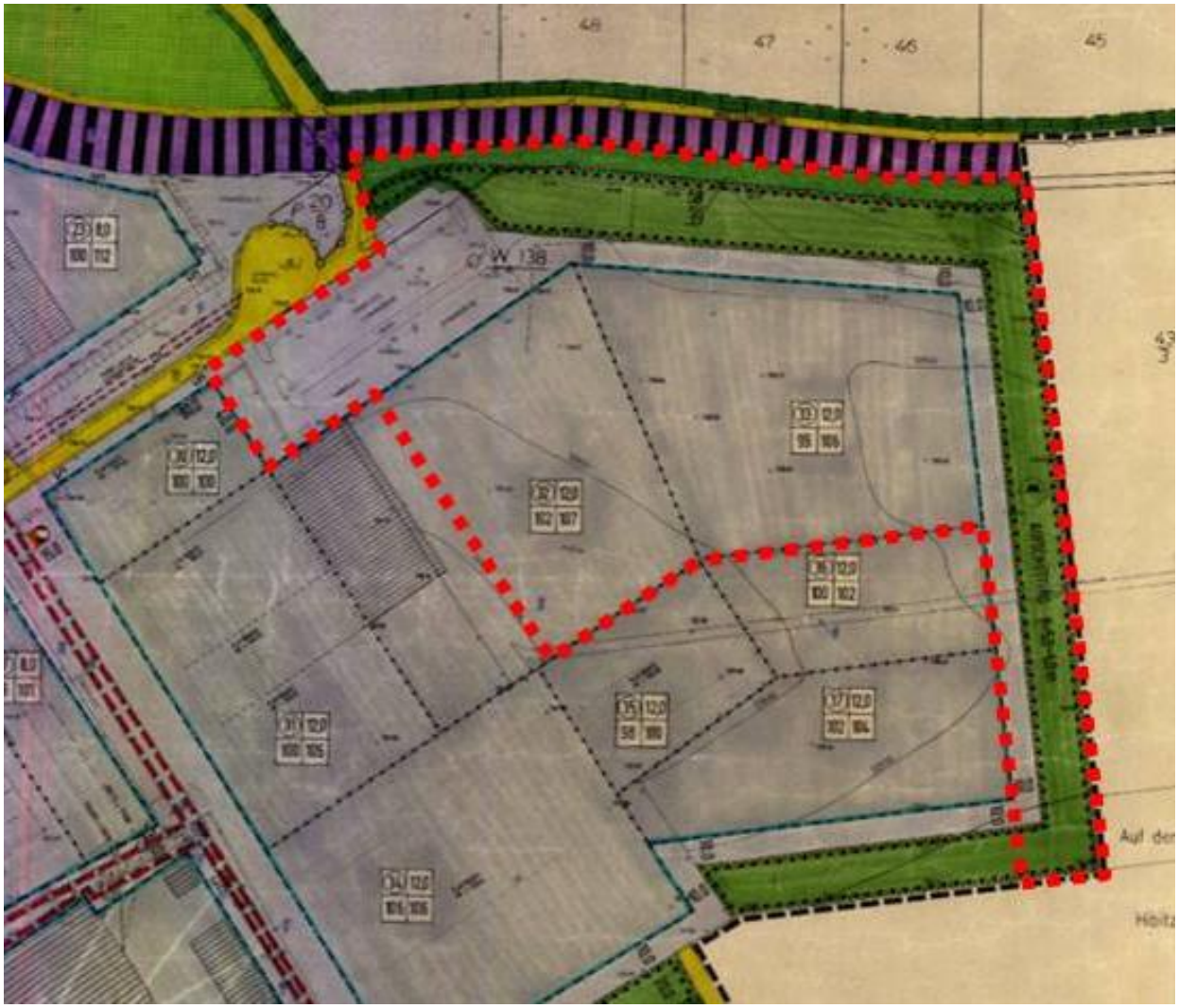

Abb.: Planausschnitt des Ur-Bebauungsplans „Industriegebiet" mit roter Umgrenzung der geplanten 5. Änderungsplanung *(unmaßstäbliche Darstellung)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Planzeichnung zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet" *(unmaßstäblich; Geobasisdaten als Plangrundlage: © Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz; Plandarstellung: eigene Bearbeitung)*

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung der Planänderungsfläche ist bereits über die Andreas-Stihl-Straße vorhanden.

Die innere Erschließung ist Sache des Flächeneigentümers / Bauherren.

4.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung verbleibt es bei der Festsetzung eines eingeschränkten Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO.

Im Zuge der Änderungsplanung werden die bisher gegliederten Teilbereiche auf die Masterplankonzeption der Fa. Stihl angepasst, um der betrieblich-gewerblichen Zukunftsentwicklung Rechnung zu tragen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits erwähnt gelten als Maß der baulichen Nutzung die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte, um eine Begrenzung der baulichen Ausnutzung zu treffen. Die 5. Änderungsplanung des Bebauungsplans „Industriegebiet" verzichtet dabei auf die Festsetzung

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG
56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

einer Bauweise, um den Planungsabsichten für gewerbliche Bauten im Industriegebiet und damit einhergehender unterschiedlicher Bauweisen Rechnung zu tragen. Die Baumassenzahl wird von bisher 10,0 auf 20,0 geändert.

Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und die Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlich hoch zulässigen Gebäuden wurden die Ordnungsbereiche ergänzt und anders gegliedert. So wurden die Ordnungsbereiche 32a, 33a und 33b eingefügt.

Des Weiteren erfolgt zur Errichtung eines Hochregallagers und eines Breitgangregallagers eine Änderung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude. Die Ordnungsbereiche 32a und 33b werden auf eine maximale Traufhöhe von 15,0 m und der Ordnungsbereich 33 a auf eine maximal Traufhöhe von 26,0 m festgesetzt. Siehe auch Erläuterungen in vorausgegangenem Kapitel.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen wird geregelt, in welchem Bereich die Gebäude errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im nördlichen Planänderungsbereich nach Norden hin erweitert, um die baulich-betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten zu erweitern. Die Baugrenze wird entsprechend verschoben. Die Baugrenze wird dabei einheitlich auf einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Andreas-Stihl-Straße platziert und in einem Mindestabstand von 5 m zur Grünfläche, innerhalb derer die Errichtung bzw. Erhöhung des Sichtschutzwalls vorgesehen ist.

Die genaue zeichnerische Festsetzung der Baugrenzen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Aspekte der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans im bauleitplanerisch relevanten Umfang berücksichtigt.

Aussagen zur Entwässerungsplanung

Für die in Rede stehende Fläche wurde bereits im Jahr 2002 ein Entwässerungskonzept gemeinsam mit einer Vereinbarung zwischen der Verbandsgemeinde Prüm und der Firma Stihl AG & Co KG erstellt, an dem sich im Zuge der 5. Änderungsplanung nichts ändern wird. Das Entwässerungskonzept ist fachbehördlich genehmigt.

Demnach hat die Firma Stihl nordöstlich des Plangebietes auf dem Flurstück 47, Flur 9, Gemarkung Gondelsheim ein Regenrückhaltebecken mit Ablauf in den Vlierbach errichtet. Im Gegenzug wurde die Firma Stihl freigestellt von der Zahlung einmaliger Entwässerungsbeiträge für die Niederschlagswasserbeseitigung. Gleiches gilt für den wiederkehrenden Beitrag für die Oberflächenwasserbeseitigung. Darüber hinaus wurde die Firma Stihl verpflichtet, die Anlage so zu pflegen und zu unterhalten, dass sie auf Dauer die beabsichtigte Funktion beibehält und in einem ordnungsgemäßen Zustand bleibt.

Das anfallende Niederschlagswaser wird entsprechend in das bestehende Rückhaltebecken eingeleitet. Das Schmutzwasser wird entsprechend der Bestandssituation in den Kanal in der Andreas-Stihl-Straße eingeleitet.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.7 Immissionsschutz

An den Regelungen zum Immissionsschutz ändert sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nichts Grundsätzliches. Es gilt weiterhin die Festsetzung:

> *Es sind gem. § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die den im Bebauungsplan definierten max. zulässigen Schall-Leistungspegel Lw in dB(A) nicht überschreiten. Hinweis: Bei Bauantragsstellung ist hinsichtlich der Einhaltung der jeweils maximal zulässigen Schall-Leistungspegel ein Nachweis zu erbringen.*

Durch die Erweiterung der Baugrenzen nach Norden und die Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit unterschiedlich hoch zulässigen Gebäuden wurden die Ordnungsbereiche ergänzt und anders gegliedert. So wurden die Ordnungsbereiche 32a, 33a und 33b eingefügt. Es wurde hierbei darauf geachtet, dass die festgesetzten Schall-Leistungspegel nicht höher ausfallen als es die bisherigen Festsetzungen erlaubt haben. Daher geht mit der Änderungsplanung keine Erhöhung der Emissionen einher.

Durch die faktische Planungsabsicht der Firma Stihl zur Errichtung eines Hochregallagers und eines Breitgangregallagers in den Änderungsbereichen entstehen Nutzungen ohne besonders hohe Emissionstätigkeit, so dass anderen, möglicherweise im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen, emissionsträchtigeren Nutzungen der Raum genommen wird. Dies kann als positiv für die nächstgelegenen Siedlungsbebauungen gewertet werden.

Im Bebauungsplan wird weiterhin folgender Hinweis zur Radonvorsorge gegeben:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal an tektonischen Bruch- und Kluftzonen ein erhöhtes Radonpotential möglich ist. Es werden bauliche Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Das deutsche Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) empfiehlt generell, Neubauten, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, von vornherein so zu planen, dass eine Raumluftkonzentration von 100 Bq/m³ im Jahresmittel im Aufenthaltsbereich nicht überschritten wird. Präventive Maßnahmen können sein:

- Durchgehende Bodenplatte statt Streifenfundament

- Mechanische Luftabführung im Unterbau (bzw. unter dem Gebäude)

- Eventuell radondichte Folie unter die Bodenplatte bringen

- Leitungsdurchführungen (Wasser, Elektrizität, TV, Erdsonden etc.) ins Erdreichsorgfältig abdichten eventuell oberirdisch verlegen

- Dichte Türen zwischen Kellerräumen und Wohnräumen

- Abgeschlossene Treppenhäuser

4.8 Bodenordnung

Die Plangebietsfläche liegt vollständig im Eigentum der ansässigen Firma. Bodenordnerische Maßnahmen auf Grundlage des Baugesetzbuches (§§ 45 ff) sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

4.9 Denkmalschutz und Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

In den Bebauungsplan wurde vorsorglich folgender „Hinweis zum Denkmalschutz" aufgenommen:

> *Es besteht die Möglichkeit, dass bei den Erdarbeiten im Plangebiet archäologische Befunde und Funde (wie Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteile, Gefäße oder Scherben, Münzen und Eisengegenstände usw.) zutage treten. Diese Funde sind gemäß §§ 16 - 21 Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Landesmuseum Trier, Weimarer Allee 1, 54290 Trier (Tel. 0651 / 9774-0) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung zu melden. Die Anzeigepflicht obliegt demjenigen, der zuerst auf den Gegenstand gestoßen ist (Finder). Der Unternehmer, alle dabei beschäftigen Personen, der Eigentümer des Grundstückes und die sonst etwa Verfügungsberechtigten haben die Fortsetzung der Arbeiten zu unterlassen und die gefundenen Gegenstände in unverändertem Zustand zu verwahren.*

5 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

5.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens sind ca. 33.289 m² gewerbliche Baufläche Gegenstand der Planung. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

0,8 x 33.289 m² = 26.631,2 m²

Die zulässige Grundfläche für den Geltungsbereich beträgt somit ca. 26.631 m².

Parallel zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Industriegebiet" im Zuge einer 4. Änderung angepasst. Das Nettobauland der Planung zur 4. Änderung ist entsprechend mit in die Schwellenwertberechnung einzubeziehen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Die Nettobaufläche der 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet" beträgt ca. 22.096 m². Die GRZ wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

0,8 x 22.096 m² = 17.677 m²

Die zulässige Grundfläche der beiden kumulierenden Planungen beträgt somit insgesamt ca. 44.308 m² und liegt somit insgesamt zwischen 20.000 m² und 70.000 m². Im Folgenden werden deshalb die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der beiden kumulierenden Planvorhaben beschrieben und bewertet.

Ergänzend wird auf die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls auf Basis eines Prüfungsschemas zurückgegriffen. Dieses wird im Anhang der Begründung wiedergegeben.

5.2 Kurzbewertung voraussichtlicher Umweltauswirkungen

Bebauungsplan „Industriegebiet - 5. Änderung"

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet" in der Fassung vor der 5. Änderung ist das Plangebiet bereits als industrielle Baufläche gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die bereits zulässige GRZ 0,8 wird nicht erhöht. Somit kommt es nicht zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Naturschutzgüter. Aufgrund der geplanten und erforderlichen Höhe des Hochregallagers über die max. zulässige Gebäudehöhe der umliegenden Gewerbeflächen hinaus ergeben sich lediglich Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Beim Blick aus Richtung Nordwesten und Westen ist dem geplanten Hochregallager bereits das gesamte Industriegebiet Weinsheim vorgelagert und das Landschaftsbild entsprechend bereits erheblich beeinträchtigt. Zudem ist das Landschaftsbild durch das bestehende und das zusätzlich geplante Hochregallager der Prüm Türenwerke GmbH sowie mehrerer Windkraftanlagen und Silagetürme bereits vorbelastet.

Beim Blick aus Richtung Südwesten wird das geplante Hochregallager durch den Niesenberg und das bestehende und geplante Hochregallager sowie den bepflanzten Sichtschutzwall der Prüm Türenwerke GmbH verdeckt.

Die größten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind beim Blick aus Richtung Süden, Osten und insbesondere Nordosten und der Ortslage Gondelsheim zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diese Richtungen werden durch die Bepflanzung des bestehenden Walls mit Bäumen I. Ordnung minimiert. Zudem wird festgesetzt, dass alle – die Gebäude umfassenden – Fassadenelemente von Gebäuden ab 15 m Gesamthöhe in grünen oder grauen Farbtönen mit „Hellbezugswerten" zwischen 20 und 80 gestaltet werden müssen. Über ggf. erforderliche Abstufungen der Farbtöne zur Fassadengestaltung ist im objektbezogenen Baugenehmigungsverfahren zu entscheiden.

Vor die Vielzahl der bereits bestehenden Industriegebäude tritt somit ein zwar höheres aber aufgrund der Farbgestaltung bestmöglich in das Landschaftsbild eingebundenes Hochregallager. Durch die Bepflanzung des gesamten und die Erhöhung des nördlichen Sichtschutzwalls wird ein Großteil des Gebäudes verdeckt. Von den anstehenden niedrigeren Industriegebäuden bleiben nur noch die Dachoberkanten sichtbar. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich somit nicht.

(Anmerkungen zu den Visualisierungen: Hierbei ist eine ergänzende Bepflanzung des Sichtschutzwalls gemäß Textfestsetzung optisch nicht berücksichtigt.)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Aktuelles Landschaftsbild beim Blick aus Richtung Gondelsheim *(unmaßstäblich)*

Abb.: Landschaftsbild mit geplantem Hochregallager beim Blick aus Richtung Gondelsheim *(unmaßstäblich)*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Bebauungsplan „Industriegebiet - 5. Änderung"

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung.	Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.
Vergleichsweise quantitativ geringe zusätzliche Bodenversiegelung mit negativem Wirkpotential auf das Schutzgut. Eingriffe in die Geländetopografie durch Bodenabgrabung und –aufschüttung.	Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften (DIN 18915) und unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke. Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese, dadurch Verbesserung des Bodengefüges (Bodenlockerung) und Verbesserung der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens.
Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.	Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten. Berücksichtigung im Zuge Maßnahmenumsetzung.

Der Eingriff in den Boden ist grundsätzlich als hoch zu bewerten. Durch im Bebauungsplan vorgesehene funktional geeignete Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff jedoch kompensiert und das Bewertungsniveau nicht erheblich erreicht werden.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Die Gehölze im Plangebiet stellen Frischluftproduzenten dar. Die Entnahme von Gehölzen im Zuge der Umsetzung der Planung führt zu einer verringerten Anzahl an Frischluftproduzenten.	Minimierung der Flächenversiegelung; Gehölzpflanzungen zum Temperaturausgleich (Frischluftproduktionsflächen). Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen wird die Anzahl der Frischluftproduzenten wieder erhöht und der Eingriff somit ausgeglichen.

Eingriff ist als **sehr gering** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Vergleichsweise quantitativ geringe zusätzliche Bodenversiegelung mit negativem Wirkpotential auf das Schutzgut Wasser.	Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Pflanzung von Gehölzen; Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Zisternen und Nutzung als Brauchwasser. Pflanzflächen sind im Bebauungsplan der 5. Änderung entsprechend vorgesehen.
Geringfügig verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.	Befestigung von Hofflächen und Zufahrten mit nicht vollversiegelnden Belägen.
Oberflächengewässer sind nicht betroffen.	Rückhaltung überschüssigen Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken und zeitverzögerte Ableitung.
Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.	

Zusätzlicher Eingriff ist als **gering** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotenzial:

Beeinträchtigung / Risikobewertung	**Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen**
Überplanung von Wiesenflächen und zum Teil bereits gewerblich genutzten Flächen sowie eines mit Gehölzen bestandenen Sichtschutzwalls. Überplanung eines kleinen, randlich gelegenen Teils eines heimischen Laubwaldbestandes.	Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein Mindestmaß. Schaffung neuer (Ersatz-) Lebensräume und Anlage von Gehölzstrukturen im Plangebiet.
Die Entnahme von Gehölzen führt zu einem verringerten Lebensraum und zu einer verringerten Anzahl an potentiellen Brutplätzen, insbesondere für Vögel. Durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen wird der Eingriff ausgeglichen.	Externe Kompensationsmaßnahme: Anlage einer mit Schafen extensiv genutzten Streuobstwiese und Pflege einer Eschenaufforstung. Dadurch Erhöhung des Arten- und Biotoppotentials der Fläche

Eingriff ist als **mittel** zu bewerten.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die geplanten Erschließungsflächen und Hofeinfahrten sowie die geplante Überbauung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten stellen aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet und dessen Umfeld keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind lediglich durch die Errichtung des Hochregallagers zu erwarten. Die Errichtung des Hochregallagers erfolgt jedoch in direktem Anschluss an ein bestehendes Hochregallager im südlichen Bereich des Industrie- und Gewerbegebietes von Weinsheim.

Das Landschaftsbild ist entsprechend von Norden, Westen und Osten bereits durch das bestehende Industriegebiet und das bestehende Hochregallager beeinträchtigt. Beim Blick aus Richtung Süden wird sowohl das bestehende als auch das geplante Hochregallager nahezu vollständig durch den vorgelagerten Niesenberg sowie durch einen Sichtschutzwall optisch abgeschirmt.

Da die Flächen bereits im Eigentum der Prüm Türenwerke GMbH sind, stehen sie einer Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Eine Verschlechterung der Erholungseignung ist demnach nicht gegeben.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Erhalt von sichtabschirmenden Gehölzstrukturen im Plangebiet (Ordnungsbereich C)

Randliche Eingrünung des Plangebietes (Ordnungsbereich B).

Errichtung / Ergänzung eines Sichtschutzwalls, soweit hinreichende Grundflächen zur Verfügung stehen (Ordnungsbereich A).

Eingriff in das Landschaftsbild ist **mittel**, in die Erholungsfunktion **gering**.

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans „Industriegebiet – 5. Änderung" sind somit keine erheblichen negativen Auswirkungen der kumulierenden Bauleitplanungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Industriegebiet kann entsprechend gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet" gilt:

Nach § 13a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

5.3 Artenschutzrechtliche Kurzbewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/ 96 36-0
TELEFAX 0 26 05/ 96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die intensiv genutzten monotonen Ackerflächen sowie die geschotterten und asphaltierten Parkplatzflächen haben keine große Bedeutung für den Arten und Biotopschutz.

Als einzige relevante Habitatstrukturen sind die Gehölze im Bereich des Parkplatzes sowie die entlang der stillgelegten Bahnlinie und des bepflanzten Walls zu nennen. Bei den Bäumen im Bereich des Parkplatzes handelt es sich überwiegend um Kiefern und Birken. Nester konnten im Rahmen der Bestandsaufnahme keine nachgewiesen werden, sind aber aufgrund der Größe insbesondere der Kiefern nicht auszuschließen. An einigen der Bäume konnten Astlöcher und potentielle Baumhöhlen als potentielle Nist- und Quartierhöhlen insbesondere für Vögel und Fledermäuse nachgewiesen werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Werkshallen ist das Plangebiet bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet. Daher sind in der näheren Umgebung des Plangebietes lediglich Vorkommen störungstoleranter ubiquitärer und nicht bestandsgefährdender Arten zu erwarten. Erhebliche Auswirkungen auf die Tierwelt durch temporäre Störungen durch Lärm, Schadstoffemissionen und Bewegungsunruhe im Rahmen der Baumaßnahmen sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur vorsorglichen Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind notwendige Gehölzrodungen nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 1. März und somit außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELTBERICHTS

Am 01. Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dies hat zur Folge dass der § 13 BauGB um den § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung" ergänzt worden ist.

Nach § 13a Satz 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

15. Januar 2018 heu-lu-bb .....Weinsheim, den
Projektnummer: 12 441
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
M.Sc. Corinna Lunkenheimer
M.Sc. Beatrix Busch

KARST INGENIEURE GmbH

.....
Peter Meyer (Ortsbürgermeister)

Anhang:

Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Visualisierungen in grün und grau zum geplanten Vorhaben der Firma Stihl (Quelle: STIHL Werk D4 Farb- und Gestaltungskonzept)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 a BauGB

1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 a (1) BauGB

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfolgt die Aufstellung bzw. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung" im Sinne des § 13a BauGB. Der § 13a BauGB ist gemäß § 13a (4) BauGB auch für Änderungsplanungen anwendbar.

Im beschleunigten Verfahren gelten u. a. die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vgl. § 13a (2) Nr. 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S.1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan kann in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, oder die Größe der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² beträgt, falls eine Vorprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich ergibt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind. Die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind diesbezüglich einzurechnen.

Im Rahmen des vorliegenden Planvorhabens sind ca. 33.289 m² gewerbliche Baufläche Gegenstand der Planung. Die zulässige maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

0,8 x 33.289 m² = 26.631,2 m²

Die zulässige Grundfläche für den Geltungsbereich beträgt somit ca. 26.631 m².

Parallel zur vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan „Industriegebiet" im Zuge einer 4. Änderung angepasst. Das Nettobauland der Planung zur 4. Änderung ist entsprechend mit in die Schwellenwertberechnung einzubeziehen.

Die Nettobaufläche der 4. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet" beträgt ca. 22.096 m². Die GRZ wird ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

0,8 x 22.096 m² = 17.677 m²

Es wird somit der Schwellenwert von 2,0 ha (20.000 m²) mit der vorliegenden Planung überschritten.

Es wird nach § 13a BauGB eine überschlägige Vorprüfung erforderlich, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltwirkungen zu besorgen sind. Hierbei sind die Kriterien nach Anlage 2 des BauGB zu berücksichtigen.

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Maßgeblich ist bei der überschlägigen Prüfung die Bewertung im Vergleich zum derzeit bereits planungsrechtlich Zulässigen!

Der Ur-Bebauungsplan setzt ebenfalls als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 (1) BauNVO fest. Im Rahmen der 5. Änderungsplanung werden die ursprünglichen Ordnungsbereiche ergänzt und anders gegliedert. So werden die Ordnungsbereiche 32a, 33a und 33b eingefügt und die jeweiligen Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe geändert. Daneben erfolgt eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine zeichnerische Anpassung der Festsetzungen zur Grünfläche sowie der Fläche für Aufschüttungen mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Des weiteren wird als Maß der baulichen Nutzung die Baumassenzahl von bisher 10,0 auf 20,0 erweitert. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt innerhalb der 5. Änderungsplanung nicht. Entsprechend der Änderungen werden hierzu die bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen angepasst.

2 Überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls

Für die überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls wird auf ein Prüfungsschema zurückgegriffen, dass auf Grundlage der BauGB-Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 durch Prof. Dr. jur. Schmidt-Eichstaedt (Berlin) ausgearbeitet wurde. Dieses ist veröffentlicht in BauRecht 07/2007, S. 1155 ff.

Prüfungsschema zu Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 2007 bzw. 2017):

Kriterien für die überschlägige Prüfung, ob ein Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Lfd. Nr. in der Anlage	**Kriterien gemäß Anlage 2 zum BauGB und daraus entwickelte *Fragen* an den Bebauungsplan**	**Beantwortung der Frage** **JA oder NEIN eintragen**	Falls **JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
	1	**2**	**3**
1.	Merkmale des Bebauungsplans		
1.1	Merkmale des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen **Rahmen** i. S. des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung **setzt:** **Setzt der Plan in nicht nur unerheblichem Ausmaß den Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit**	***NEIN***	

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	von Vorhaben, indem er Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen enthält, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen? (Beachte: Bei dieser Frage geht es nicht nur um UVP-pflichtige Vorhaben, sondern um Vorhaben jeglicher Art)		
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan **andere Pläne und Programme beeinflusst**; ***Beeinflusst der Bebauungsplan in nicht nur unerheblichem Ausmaß andere Pläne und Programme?***	***NEIN***	
1.3	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich **gesundheitsbezogener Erwägungen**, insbesondere im Hinblick auf die **Förderung der nachhaltigen Entwicklung;** ***Hat der Bebauungsplan für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogene Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, besondere Bedeutung?***	***NEIN***	
1.4	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten **umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;** *Sind für den Bebauungsplan umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme besonderes relevant?*	***NEIN***	
1.5	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die **Durchführung nationaler und europäi-**		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	scher Umweltvorschriften. *Hat der Bebauungsplan nicht nur unerhebliche Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften?*	***NEIN***	

2	*Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete*	**Beantwortung der Frage:**	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? JA oder NEIN eintragen
2.1	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.** *Hat der Plan Auswirkungen auf folgende Schutzgüter:*		Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen ist ihre Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit zu berücksichtigen.
2.1.1	**Tiere?**	**Nein**	
2.1.2	**Pflanzen?**	**Nein**	
2.1.3	**Boden?**	**Nein**	
2.1.4	**Wasser?**	**Nein**	
2.1.5	**Luft?**	**Nein**	
2.1.6	**Klima?**	**Nein**	
2.1.7	**Landschaft?**	**Nein** (Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit eines Hochregallagers mit ermöglicht und es werden damit zwar höhere landschaftsbildliche Auswirkungen zugelassen. Da im rechtsverbindlichen BP jedoch bereits ein Sichtschutzwall (6 m Höhe) mit Bepflanzungen (Bäume I. und II. Größenordnung, ca. 35	

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

		m Endwuchshöhe) vorgegeben sind, ist eine Sichtabschirmung planungsrechtlich bereits gegeben, so dass erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplans nicht zu besorgen sind.)	
2.1.8	**Biologische Vielfalt?**	**Nein**	
2.1.9	**Mensch und Gesundheit?**	**Nein**	
2.1.10	**Bevölkerung?**	**Nein**	
2.1.11	**Kulturgüter?**	**Nein**	
2.1.12	**Sonstige Sachgüter?**	**Nein**	
2.1.13	**Wird das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern beeinflusst? Ist mit Wechselwirkungen zu rechnen?**	**Nein**	

2.2	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere ein Bezug auf den** kumulativen **und** grenzüberschreitenden **Charakter der Auswirkungen.**		
	Ist mit Auswirkungen von kumulativem oder grenzüberschreitenden Charakter zu rechnen?	***NEIN***	
2.3	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die** Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen); ***Ist mit Auswirkungen in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen), zu rechnen?***	***NEIN***	
2.4	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den** Umfang und die räum-		

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

	liche Ausdehnung der Auswirkungen; ***Haben vom Plan ausgelöste Auswirkungen einen besonderen Umfang oder eine besondere räumliche Ausdehnung?***	***NEIN***	
2.5	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug** auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes **auf Grund** • **besonderen natürlichen Merkmale,** • **des kulturellen Erbes,** • **der Intensität der Bodennutzung des Gebiets** **jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;** ***Hat das vom Plan betroffene Gebiet wegen besonderer natürlicher Merkmale, wegen dort vorhandenen kulturellen Erbes (z. B. Bodendenkmale), oder wegen der Intensität der Bodennutzung besondere Bedeutung?*** ***Werden voraussichtlich diesbezügliche Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte überschritten?***	***NEIN***	
2.6	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf** folgende Gebiete: ***Hat die Verwirklichung des Plans möglicherweise Auswirkungen auf eines der folgenden Gebiete:***	**Beantwortung der Frage:** ***JA oder NEIN eintragen***	**Falls JA:** Sind deswegen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten die in der Abwägung zu berücksichtigen wären? *JA oder NEIN eintragen*

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2.6.1	**Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte** Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete**?**	***NEIN***	
2.6.2	**Naturschutzgebiete** gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	***NEIN***	
2.6.3	**Nationalparke** gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst?	***NEIN***	
2.6.4	**Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete** gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes?	***NEIN***	
2.6.5	**gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes?	***NEIN***	
2.6.6	**Wasserschutzgebiete** gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte **Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete** gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes?	***NEIN***	
2.6.7	Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten **Umweltqualitätsnormen bereits überschritten** sind?	***NEIN***	
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere **Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen** i. S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes?	***NEIN***	
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?	***NEIN***	

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Entsprechend des Prüfschemas sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu prognostizieren. Die Durchführung des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist möglich.

15. Jan. 2018 heu-lu
Projektnummer: 12 441
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser

KARST INGENIEURE GmbH

Anhang:
Visualisierungen zum geplanten Hochregallager der Firma Spacial Solutions GmbH

Separate Anlage:
Weitere Visualisierungen der Firma Spacial Solutions GmbH (Farb- und Gestaltungskonzept, Stand 01.12.2017) – PDF-Datei

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Landschaftsbild mit geplantem Hochregallager beim Blick aus Richtung Gondelsheim
(unmaßstäblich, Quelle: STIHL Werk D 4 Farb- und Gestaltungskonzept)

Abb.: Landschaftsbild mit geplantem Hochregallager beim Blick aus Richtung Gondelsheim
(unmaßstäblich, Quelle: STIHL Werk D 4 Farb- und Gestaltungskonzept)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Abb.: Landschaftsbild mit geplantem Hochregallager beim Blick aus Richtung Gondelsheim
(unmaßstäblich, Quelle: STIHL Werk D 4 Farb- und Gestaltungskonzept)

Abb.: Landschaftsbild mit geplantem Hochregallager beim Blick aus Richtung Gondelsheim
(unmaßstäblich, Quelle: STIHL Werk D 4 Farb- und Gestaltungskonzept)

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG

56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de