



Alzey

**BEBAUUNGSPLAN
NR. 79D-1.Ä.**

**'INDUSTRIEGEBIET OST – ERWEITERUNG
MIT OSTTANGENTE – 1. ÄNDERUNG'**

Stadt Alzey

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

SATZUNGSTEXT

Stand: 06.03.2024

Inhalt:	Seite
I. Rechtsgrundlagen	2
II. Änderungs-Satzung	3
III. Textliche Festsetzungen	10
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
IV. Kennzeichnungen.....	34
V. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke.....	35
VI. Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter).....	36
VII. Pflanzenliste und weitere Vorgaben für Pflanzfestsetzungen.....	43
VIII. Änderung bestehender Rechtsverhältnisse	45



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz** (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. 1998, S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. 2009 I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesnaturschutzgesetz** (Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft – LNatSchG) vom 06.10.2015 (GVBl. 2015, S. 283f.), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Bundesbodenschutzgesetz** (BBodSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Denkmalschutzgesetz** Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes - vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Landeswassergesetz** (LWG) - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz - in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)
- **Landesstraßengesetz** für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)
- **Landessolargesetz** Rheinland-Pfalz (LSolarG) - Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen vom 30.09.2021 (GVBl. 2021, S. 550)
- **Gemeindeordnung** für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **Landesnachbarrechtsgesetz** für Rheinland-Pfalz (LNRG) vom 15.06.1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209).

II. ÄNDERUNGS-SATZUNG

Der Rat der Stadt Alzey beschließt auf Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 24 der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in seiner aktuellen Fassung die folgende Satzung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente' der Stadt Alzey in seiner rechtskräftigen Fassung vom 03.02.2023 werden wie folgt geändert.

§ 1 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung ist identisch mit dem des Ursprungs-Bebauungsplanes und umfasst somit die im Satzungstext zum Ursprungs-Bebauungsplan aufgelisteten Grundstücke.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung ergeben sich aus der zugehörigen **Planzeichnung**.

Die in der Planurkunde ebenfalls dargestellten externen Teilgeltungsbereiche für

- CEF-Maßnahmen (zeitlich vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – Teilgeltungsbereiche 79d_CEF-1 und 79d_CEF-2) sowie für
- PIK-Maßnahmen (produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - Teilgeltungsbereiche 79d_PIK-1, 79d_PIK-2, 79d_PIK-3 und 79d_PIK-4)

werden von den Änderungen nicht berührt, bleiben unverändert und werden in der Änderungs-Planzeichnung lediglich nachrichtlich dargestellt (Lage und betroffene Flurstücke s. Plan-Darstellung).

§ 2 Änderung der zeichnerischen Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente' der Stadt Alzey werden - gemäß der Darstellung in der Planurkunde zur vorliegenden 1. Änderung - geändert.

Es gelten künftig die zeichnerischen Festsetzungen der Planurkunde.

Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Änderungen:

1. Entfall des in 6 m Breite festgesetzten Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges zwischen den (bisherigen) Teilgebieten **GI-1** und **GE-9** sowie der begleitenden bzw. in diesem Weg liegenden Wasserleitung zwischen der bisherigen Wendeanlage in der Stichstraße und dem Selztal-Radweg zugunsten einer zusammenhängenden Baugebietsfläche (**GI-1** alt und neu sowie **GI-2** neu und **GI-3** neu).

2. Verlagerung der Funktionen des o. g. Fuß- / Rad- und Wirtschaftsweges an den Ostrand des Geltungsbereiches – somit Verbreiterung dieses (bisher als reiner Wendeweg in 4 m Breite geplanten) Weges auf überwiegend 6,0 m und Ausgestaltung (auch der Kurven- bzw. Eck-Radien) im Hinblick auf die Nutzung mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen.
3. Durch die Verbreiterung des unter 2. genannten Weges und seiner Kurven- bzw. Eck-Radien entsprechende Verlagerung der öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen **ÖG-8** (bisher **ÖG-8a**) sowie **ÖG-9** (deren Ostrand) jeweils nach Westen zulasten der (bisherigen) Baugebiets-Flächen **GE-9** und **GE-8** (= **GI-2** und **GI-3** neu).
4. Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse auch Entfall der geplanten Trasse für die unterirdische Wasserleitung (bisher dort festgesetzt als „GFL-W“) im östlichen Drittel der öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7** (bisher **ÖG-8**).
Dafür Sicherung der geplanten Verlegung der Fernwasserleitung (der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH – WVR)
 - a. in den neu geplanten Wirtschafts- und Radweg am Ostrand durch eine zeichnerische Festsetzung der Leitungstrasse in der Wegefläche; sowie
 - b. in eine Trasse südlich des Selztal-Radweges am Nordrand der Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7**, einschließlich je 3 m breiter Schutzstreifen.
5. Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse nun Neu-Aufteilung der gewerblichen Bauflächen (**GE-x / GI-x**) sowie Festsetzung von Beschränkungen:
 - c. Umwidmung der bisherigen Gewerbegebiets-Flächen **GE-8** und **GE-9** in **GI**-Gebiete (Vergrößerung des bisherigen **GI-1**-Gebietes).
 - d. Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Prüfung (und den daraus resultierenden unterschiedlichen Emissionskontingenten) erfolgt - über die Vergrößerung hinaus - eine Unterteilung in mehrere **GI**-Teilgebiete (im Plan **GI-1** bis **GI-4**)
 - e. Die neu hinzukommenden **GI**-Gebiete werden hinsichtlich der zulässigen Schall-Emissionen eingeschränkt. Die zulässigen Emissionskontingente werden in den Nutzungsschablonen in der Planurkunde festgesetzt. Diese Werte werden in den textlichen Festsetzungen (dazu s. u., Abschnitt III., Ziffer 1.1.2f.) näher definiert. [Dazu s. unten, Ziffer 12].
 - f. Umwidmung der östlichen ca. 40% des **GE-5**-Gebietes (ca. 170 m der in Ost-West-Richtung bisher ca. 410 m breiten Fläche) in ein **GI**-Gebiet („**GI-4**“; Beibehaltung des **GE-5**-Gebietes in dessen bisherigen ca. 60% im Westen.
6. Infolge des unter 1. genannten Entfalls der Wegetrasse nun auch Neu-Aufteilung der Grün- und Ausgleichsflächen (**ÖG-x** - Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB):
 - a. Die bisherigen Teilgebiete **ÖG-1** bis **ÖG-6** bleiben unverändert;
 - b. Die bisherigen Teilgebiete **ÖG-7** und **ÖG-8** alt werden zum Teilgebiet **ÖG-7** neu;
 - c. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-8a** wird zum Teilgebiet **ÖG-8** neu (auch mit geringfügig verändertem neuem Zuschnitt wegen der veränderten (v.a. verbreiterten) Wegetrasse am Ostrand);
 - d. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-9** bleibt weitgehend unverändert (nur geringfügig veränderter Zuschnitt wegen der veränderten - v. a. verbreiterten - Wegetrasse am Ostrand und wegen zweier neuer Kurven-Radien für landwirtschaftliche Großfahrzeuge);
 - e. Das bisherige Teilgebiet **ÖG-10** bleibt unverändert.

7. Verkürzung der bisher von der geplanten Osttangente nach Osten abzweigenden Stichstraße um den ca. 190 m langen Abschnitt zwischen ihrem bisherigen östlichen Ende und dem zur Raumühle hin nach Süden abzweigenden Wirtschaftsweg zugunsten gewerblicher Bauflächen (hier: **GI-2** und **GI-3**). Die am bisherigen östlichen Ende festgesetzte Wendeanlage wird dementsprechend neu (mit identischem Zuschnitt und Dimensionierung) am neuen Ost-Ende der Stichstraße (im Bereich der Abzweigung auf den Weg zur Raumühle) angeordnet.
8. Vergrößerung der Fläche für das Regenrückhaltebecken **RRB-2** (und des begleitenden Wartungsweges) zulasten der dieses RRB umgebenden Grün- und Ausgleichsfläche **ÖG-7** sowie Entfall des bisherigen **RRB-3** (und des begleitenden Wartungsweges) zugunsten der Fläche **ÖG-7**.
9. Planungsrechtliche Sicherung einer (ein- oder zweiteiligen) Unterführung der geplanten Osttangente-Brücke zur Ermöglichung von (nicht-öffentlichen) Verkehrsbeziehungen (für Fußgänger und für Fahrzeuge) zwischen den westlich und östlich der Brücke gelegenen Teilflächen der gewerblichen Bauflächen (**GI-1** im Osten und **GI-4** neu im Westen). Dazu sind die in § 3, Ziffer 4 aufgeführten textlichen Vorgaben zu beachten.
10. Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche auf der geplanten Osttangente (südlich und nördlich der abzweigenden Stichstraße) zur planungsrechtlichen Sicherung einer Linksabbiegespur für von Norden kommende Fahrzeuge sowie einer Abbiegespur für von Süden kommende Fahrzeuge zum Zwecke der sicheren Anbindung der Stichstraße.
11. In den geänderten Bauflächen entsprechende Anpassung der Festsetzungen zu den Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen („Knödelnlinien“).
 - Anpassung an die neu aufgeteilten Baugebiete **GI-1**, **GI-2** und **GI-3** (mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten und / oder maximalen Gebäudehöhen)
 - Erweiterung der für das bisherige **GI-1**-Teilgebiet geltenden zweistufigen Höhenbeschränkung (GH von 192,00 m ü. NN im Norden und von 200,00 m ü. NN im Süden) um 55 m nach Osten.
12. Anpassung der Festsetzungen zum Schallschutz (auf Grundlage des aktualisierten Gutachtens), so insbesondere
 - Festsetzung der Emissionskontingente (in den Nutzungsschablonen - Änderungen nur infolge der neuen **GI**-Teilgebiete und Änderung nur eines Lärm-Emissions-Kontingent-Wertes LEK im Teilgebiet **GI-3**: für den Tag verringert er sich von 65 auf 64 dB(A)/qm,
 - Festsetzung der Richtungssektoren für Zusatzkontingente (Sektoren und Referenzpunkt bleiben aber unverändert; und nur eine Änderung im Richtungssektor C: für den Tag Erhöhung von 0 dB auf 1 dB),
 - Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel (MALP) nach DIN 4109,
 - Herausnahme der bisherigen Festsetzung von Flächen mit Vorgaben für eine Grundrissorientierung.
13. Herausnahme der bisher beiderseits des Gau-Heppenheimer Weges (auf den Baugebietsflächen **GE-7** westlich und **GI-3** östlich des Weges) festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte („S/W/G“ - Strom / Wasser / Gas) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

14. Die im Plan als Wasserfläche mit dem Aufdruck „Selzrenaturierung-2“ festgesetzte Fläche vergrößert sich in nördliche Richtung zulasten der Grünfläche **ÖG-4**, und die Lage der Fläche für das geplante Regenrückhaltebecken **RRB-1** (innerhalb der **ÖG-4**-Fläche) wird, einschließlich der Wartungswege, geringfügig geändert („gedreht“), bei unveränderter Größe).
Diese Aufweitung hat auch noch Auswirkungen auf die nördliche Grenze des westlich folgenden Teilgebietes mit dem Aufdruck „Selzrenaturierung-1“, die sich (kleinräumig) ebenfalls in nördliche Richtung - zulasten der dortigen Grünfläche **ÖG-3** - ausdehnt.

Die vollständigen und genauen zeichnerischen Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung.

§ 3 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente' der Stadt Alzey werden - gemäß der Darstellung in dem unten folgenden Abschnitt III. der vorliegenden 1. Änderung - geändert.

Es gelten künftig die unter Abschnitt III. aufgeführten textlichen Festsetzungen.

Im Wesentlichen handelt es sich um die folgenden Änderungen:

1. Anpassung der Bezeichnungen / Nummerierungen der Baugebiete (**GE-x** bzw. **GI-x**) und der Öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen (**ÖG-x**) in zahlreichen Festsetzungen (entsprechend den neuen Plandarstellungen gemäß § 2 Ziffern 5 und 6).
2. Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen in den **GI**-Teilgebieten in Ziffer 1.1.1.2 (Tabelle 2): Neu aufgenommen in die in **GI**-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie bspw. Anlagen für Fitness, Wellness o. ä.), soweit diese ausschließlich dem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ausschließlich der Nutzung durch das Personal des jeweiligen Gewerbebetriebes dienen“.
3. Anpassung der textlichen Festsetzungen zur Gliederung der unterschiedlichen Teilgebiete nach dem Emissionsverhalten in Ziffer 1.1.2f., so v. a. die Werte in den beiden Tabellen 3 (Emissionskontingente für die verschiedenen Teilgebiete im Geltungsbereich) und Tabelle 4 (Sektoren für richtungsabhängige Zusatzkontingente) gemäß den neu ermittelten Werten in dem zur 1. Änderung aktualisierten Schalltechnischen Gutachten.
4. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung (s. § 2, Ziffer 9) dafür markierten Bereich der Osttangente-Brücke (und somit außerhalb der überbaubaren Flächen und von sonstigen Verkehrsflächen) eine oder zwei Unterführungen zur Ermöglichung von (nicht-öffentlichen) Verkehrsbeziehungen (für Fußgänger und für Fahrzeuge gemeinsam oder in zwei getrennten Trassen) zwischen den westlich und östlich der Brücke gelegenen Teilflächen der östlich und westlich folgenden gewerblichen Bauflächen (**GI**-Teilgebiete) zulässig sind.
Die Gesamtbreite der Unterführung(en) darf innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Korridors maximal 15,0 m betragen (lichte Breite, zzgl. der Breite der bautechnisch erforderlichen Flächen für die statisch notwendigen Seitenwände etc.).
Die in den jeweiligen Teilbereichen zeichnerisch festgesetzten Grünflächen (geplante Böschungen beiderseits der geplanten Osttangente-Straßenfläche, einschließlich der

darin festgesetzten Wege) können durch die für die Unterführungen erforderlichen baulichen Anlagen entsprechend unterbrochen werden.

5. Im Satzungstext der Bauungsplanung wird in Ziffer 1.6.6 („Renaturierung von Abschnitten der Selz“) der textlichen Festsetzungen (in der Auflistung der Maßnahmen, die „zur gewässerökologischen Aufwertung / Renaturierung der bestehenden (ökologisch beeinträchtigten) Fließgewässer-Abschnitte durch eine landschaftsgerechte und ökologisch zweckmäßige Gestaltung des Gewässers und -umfeldes vorzunehmen“ und im Bauungsplan festsetzbar sind, der folgende Passus ergänzend eingefügt:
„Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Förderung des Erhaltungszustands der Populationen des Bibers und sonstiger gewässergebundener Arten im räumlichen Zusammenhang zu beachten, die in der ergänzenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (VIRIDITAS 2024) zur 1. Änderung des Bauungsplanes erläutert sind (dazu s. Anlage)“.
6. In Ziffer 1.8.1.1 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) der textlichen Festsetzungen werden die Vorgaben für die bisher beiderseits des Gau-Heppenheimer Weges (auf den Baugebietsflächen **GE-7** westlich und **GI-3** östlich des Weges) festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte („S/W/G“ - Strom / Wasser / Gas) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gestrichen (dazu s. auch Änderung der zeichnerischen Festsetzungen Ziffer 13).
7. Darüber hinaus erfolgen lediglich mehr oder weniger redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen der textlichen Festsetzungen an die in § 2 erläuterten Änderungen der Planzeichnung.

§ 4 Gültigkeit sonstiger Vorgaben für das Plangebiet

Über die in den §§ 2 und 3 aufgeführten Änderungen hinaus bleiben sämtliche planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente' der Stadt Alzey gültig.

Das Gleiche gilt für die folgenden Text-Abschnitte aus dem Ursprungs-Bauungsplan:

- a. Die in Abschnitt III. des Satzungstextes des Ursprungs-Bauungsplanes erfolgten „**Kennzeichnungen**“ gemäß § 9 Abs. 5 BauGB bleiben unverändert gültig (werden im vorliegenden Text als Abschnitt IV. übernommen).
- b. Die in Abschnitt IV. des Satzungstextes des Ursprungs-Bauungsplanes „**nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke**“ gemäß § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB bleiben unverändert gültig (werden im vorliegenden Text als Abschnitt V. übernommen).
- c. Die in Abschnitt V. des Satzungstextes des Ursprungs-Bauungsplanes aufgelisteten „**Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter)**“ bleiben weitgehend gültig und werden im vorliegenden Text als Abschnitt VI. übernommen; lediglich der dort aufgeführte Verweis auf das schalltechnische Gutachten wird (redaktionell) um das zur vorliegenden 1. Änderung eingeholte aktualisierte Gutachten ergänzt.
- d. Die in Abschnitt VI. des Ursprungs-Bauungsplanes aufgeführte „**Pflanzenliste für Pflanzfestsetzungen**“ behält ihre Gültigkeit und wird im vorliegenden Text als Abschnitt VII. übernommen).

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am 30.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Änderungs-Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 durch Einsicht der Unterlagen zum Vorentwurf des Bauleitplanes im Internet sowie bei der Stadtverwaltung Alzey statt.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.12.2023 bis 12.01.2024 durchgeführt.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der vollständige Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung, dem Umweltbericht und Anlagen sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2024 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 bei der Planaufstellung beteiligt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT - ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Auslegung geändert oder ergänzt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am 05.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis __.__.2024 erneut bei der Planaufstellung beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am __.__.2024 den Bebauungsplan auf Grundlage des § 24 GemO und des § 10 BauGB als Satzung **BESCHLOSSEN**.

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Satzung - bestehend aus Planzeichnung und Satzungstext - stimmt in allen Bestandteilen mit dem Willen und den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Alzey) überein.

Das für das Bauleitplanverfahren gesetzlich vorgeschriebene Verfahren wurde eingehalten.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Alzey, den __.__.2024

.....
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadt ist am __.__.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit der Begründung in der Stadtverwaltung Alzey – Fachbereich Bauen und Umwelt - während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 GemO wurde dabei hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan **RECHTSVERBINDLICH**.

Alzey, den __.__.2024

.....
Stadtverwaltung
Der Bürgermeister

HINWEIS:

Änderungen im Rahmen der 1. Änderung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan sind in den folgenden Abschnitten III. bis VIII. rot markiert.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung gelten die folgenden **textlichen Festsetzungen**:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

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

1.1.1 Besondere Art der baulichen Nutzung - Baugebiete (§ 1 Abs. 3 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

1.1.1.1 **GE - Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

Tabelle 1: Festsetzungen zu den gemäß § 8 BauNVO in den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten (**GE**) zulässigen Nutzungen

Teil- gebiet B-plan	Zulässig	Ausnahms- weise zulässig	Nicht zulässig
GE-1 bis GE-7	- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der in der 4. Spalte genannten), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ¹	- Vergnügungsstätten ³	- Einzelhandel ² , - Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO ² , - Anlagen für sportliche Zwecke ² , - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ⁴ , - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ² (mit Ausnahme von unselbstständigen, einem Gewerbebetrieb zugehörigen – diese sind zulässig), - Tankstellen ² (mit Ausnahme von betriebseigenen Tankstellen für die Betankung von dem Betrieb dienenden Fahrzeugen, wie z. B. firmeneigene oder den Betrieb beliefernde Fahrzeuge o. ä. – diese sind zulässig), - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ⁴ .

¹ Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen allgemein zulässig.

² Von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

³ Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

⁴ Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.1.2 **GI** – Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Tabelle 2: Festsetzungen zu den gemäß § 9 BauNVO in den in der Planzeichnung festgesetzten Industriegebieten (**GI**) zulässigen und eingeschränkten bzw. nicht zulässigen Nutzungen

Teilgebiet B-plan	Zulässig	Ausnahmsweise zulässig	Nicht zulässig
GI-1 bis GI-4	<ul style="list-style-type: none"> - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe⁵ - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (wie bspw. Anlagen für Fitness, Wellness o. ä.), soweit diese ausschließlich dem dort ansässigen Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ausschließlich der Nutzung durch das Personal des jeweiligen Gewerbebetriebes dienen. 		<ul style="list-style-type: none"> - Tankstellen⁶ (mit Ausnahme von betriebseigenen Tankstellen für die Betankung von dem Betrieb dienenden Fahrzeugen (z.B. firmeneigene oder den Betrieb beliefernde Fahrzeuge o.ä.), - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke⁷ (soweit sie nicht ausdrücklich in Spalte 2 als zulässig deklariert sind) - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind⁷

⁵ Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen allgemein zulässig

⁶ Von den gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig

⁷ Von den gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.2 Gliederung der unterschiedlichen Teilgebiete nach dem Emissionsverhalten

Die unter den Ziffern 1.1.1.1 und 1.1.1.2 festgesetzten Baugebiete (Gewerbe- und Industriegebiete) werden auf Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der zulässigen Emissionskontingente untereinander im Hinblick auf ihr zulässiges Emissionsverhalten gegliedert.

Auf Grundlage der Ermittlungen des aktualisierten Schalltechnischen Gutachtens [DB KONZEPT PLUS GMBH (2024): "Stadt Alzey - Bebauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung'. Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2024. St. Wendel; (= Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanung)] werden mehrere Festsetzungen zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht getroffen.

1.1.2.1 Geräuschkontingentierung nach DIN 45.691

Im Bebauungsplan werden die Emissionskontingente L_{EK} der verschiedenen Teilflächen der Gewerbegebiete und des Industriegebietes sowie die sektorabhängigen Zusatzkontingente festgesetzt.

Das zulässige Gesamtemissionskontingent eines Betriebes, der sich im Plangebiet ansiedeln möchte, ergibt sich gemäß DIN 45.691 'Geräuschkontingentierung' (Dezember 2006; Beuth-Verlag GmbH, Berlin) aus den für diese Flächen festgesetzten zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} gemäß Tabelle 3 in Ziffer 1.1.2.2 und ggf. Zusatzkontingenten gemäß Tabelle 4 in Ziffer 1.1.2.3 sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente an den verschiedenen Immissionsorten erfolgt unter den Bedingungen der freien Schallausbreitung ohne Dämpfungseinflüsse, wie Abschirmung, Boden- und Luftdämpfung, wobei eine Kugelausbreitung berücksichtigt wird (Ausbreitungsberechnung gemäß DIN 45 691).

Im Anschluss wird anhand einer betriebsbezogenen Immissionsprognose durch Ausbreitungsberechnung entsprechend der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ unter Beachtung aller bei der Schallausbreitung relevanten Einflussgrößen (Abschirmungen durch Wände, Wälle oder Hallen, Luft- und Bodendämpfungen) ermittelt, ob durch die konkret verursachten Geräusche des Betriebes die an den jeweiligen Immissionsorten zulässigen Immissionskontingente eingehalten werden.

Nur falls die Emissionskontingente unterschritten bzw. eingehalten werden, ist der Betrieb aus schalltechnischer Sicht zulässig.

1.1.2.2 Festsetzung von Emissionskontingenten

Zulässig in den in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Teilbereichen der Baugebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche, die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45.691 'Geräuschkontingentierung' weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Tabelle 3: Emissionskontingente für die verschiedenen Teilgebiete im Geltungsbereich (nach **DB KONZEPT PLUS GMBH 2024**, Tabelle 8 und Abbildung A05)

<i>Teilfläche gemäß Bebauungsplan</i>	<i>Emission</i>		<i>Fläche [qm]</i>
	<i>Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 tags</i>	<i>Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45 691 nachts</i>	
GE-1	65	46	16.520
GE-2	65	46	23.713
GE-3	65	45	13.869
GE-4	65	45	10.635
GE-5	65	45	35.101
GE-6	65	45	68.073
GE-7	65	39	98.295
GI-1	65	50	109.459
GI-2	65	50	97.157
GI-3	64	43	59.330
GI-4	65	39	24.652

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage der DIN 45.691 : 2006-12, Abschnitt 5.

1.1.2.3 Festsetzung von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten

Für die in der Planzeichnung (gemäß Abbildung A 05 des schalltechnischen Gutachtens) in den dargestellten Richtungssektoren A bis J liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45.691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch $LEK + LEK_{\text{zus}}$ ersetzt werden.

Tabelle 4: Sektoren für richtungsabhängige Zusatzkontingente (gemäß Darstellung im Gutachten **DB KONZEPT PLUS GMBH 2024**, Tabelle 9 und Abbildung A05)

Sektor	Anfang [°]	Ende [°]	Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ [in dB(A)]	
			tags	nachts
A	69,0	106,0	7	9
B	106,0	147,0	0	1
C	147,0	181,0	1	0
D	181,0	209,0	10	9
E	209,0	255,0	8	11
F	255,0	322,0	10	8
G	322,0	5,0	3	1
H	5,0	29,0	4	4
I	29,0	49,0	5	6
J	49,0	69,0	8	10

Der Referenzpunkt liegt bei $(x; y) = (438659,92; 5511282,54)$ (UTM, ETRS89, Streifen 32).

1.1.2.4 Ergänzende Vorgaben zur Geräuschkontingentierung

- Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dann können die Immissionskontingente der Teilflächen bzw. der Teile von Teilflächen summiert und zu einem Gesamt-Immissionskontingent zusammengefasst werden.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze der DIN 45.691). Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen zuzuordnen, kann die Relevanzgrenze der DIN 45.691 für jede Teilfläche angewendet werden.
- Eine Inanspruchnahme von Immissionskontingenten anderer Teilflächen und / oder Teilen davon für Betriebe oder Anlagen ist möglich; eine erneute Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente ist hingegen nicht möglich.
- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets ist bei Realisierung konkreter Nutzungen sicherzustellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).

- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).
Die Höhe der baulichen Anlagen wird jeweils als Höchstgrenze gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2.3.1 Gebäudehöhe (**GH**)
(siehe Plandarstellung mit Einschrieb in den Nutzungsschablonen).
- 1.2.3.2 Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen durch besondere Anlagen
Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Aufzugs- und Aufgangsbauten etc.) sowie für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen um maximal 2,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 5 % der Gebäudegrundfläche nicht überschreitet.
- 1.2.3.3 Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung
Die festgesetzten Maximalhöhen dürfen für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, sofern die in Ziffer 2.2f. getroffenen Festsetzungen, auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen, eingehalten werden.
- 1.2.3.4 Begrenzung der sichtbaren Fassaden von Baukörpern
Sofern auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen zu den maximalen Gebäudehöhen infolge der topografischen Gegebenheiten tatsächliche Gebäudehöhen über dem (alten bzw. neuen) Gelände von über 25,0 m entstehen würden, sind in allen Baugebieten - mit Ausnahme des Teilgebietes **GE-1** - entsprechende erdbauliche Maßnahmen zu ergreifen.
So ist durch entsprechende Anschüttungen zu gewährleisten, dass an keiner Stelle des Baukörpers über 25,0 m hohe Fassaden sichtbar sind.
Diese erforderlichen Anschüttungen sind landschaftsgerecht mit einer maximalen Neigung von 1:2 auszuführen und dauerhaft zu begrünen. Dazu ist - zur optischen Abschirmung sowohl der Baukörper als auch der Anschüttungen / Böschungen – in einem Abstand von maximal 10 m zur betroffenen Fassade eine über die gesamte Breite der Anschüttung durchgehende, mindestens 5-reihige Strauchpflanzung (Arten aus der Pflanzenliste in Abschnitt VII. des Satzungstextes, im Raster 1,50 x 1,50 m) herzustellen.
Innerhalb dieser Strauchfläche sind zudem in einem Abstand von maximal 8 m untereinander Bäume aus der Pflanzenliste zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 18/20), die eine Endwuchshöhe von mindestens 15 m erreichen können.
- 1.2.3.5 Abstandsabhängige Überschreitung der festgesetzten Maximalhöhen in den Teilgebieten **GE-2** und **GE-3**
In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Teilgebieten **GE-2** und **GE-3** die in der Nutzungsschablone ausgewiesenen Gebäudehöhen „GH max. ü. NN“ die maximal zulässigen Höhen sind, sofern die Gebäude im Baufenster vollständig an die nördliche Baugrenze heranrücken.
Diese Gebäudehöhen können aber pro 2,50 m mehr Abstand zur zeichnerisch festgesetzten nördlichen Baugrenze der betroffenen Teilgebiete jeweils

um bis zu 1,0 m überschritten werden, aber nur bis zu einer max. GH von 185,00 m ü. NN.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

1.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
(siehe Plandarstellung).

1.3.2 Unterirdisches Überschreiten von Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und / oder unterhalb von baulichen Anlagen liegen oder wenn in Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteilen durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.

Die landesbauordnungsrechtlichen Bestimmungen bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, sofern dem keine sonstigen Festsetzungen oder nachbarrechtliche Vorgaben entgegenstehen.

Auch Anlagen zum aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand oder -wand o. ä.) sind, unabhängig von ihrer Einstufung als Haupt- oder Nebenanlage, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei auch dafür die Abstände nach Landesbauordnung und Landennachbarrechtsgesetz zu beachten sind.

1.4.2 Allerdings müssen die in Ziffer 1.4.1 genannten Anlagen einen Mindestabstand zu angrenzenden öffentlichen Flächen (so v. a. Verkehrs-, Grün-, Entwässerungs- und Naturschutzflächen) von mindestens 3 Metern aufweisen.

Dieser Mindestabstand ist nicht einzuhalten von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, von Stellplätzen, von Standplätzen bzw. Anlagen für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe.

1.5. Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

in Verbindung mit

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Gestaltung und Maßnahmen auf den Teilflächen **ÖG-1** und **ÖG-2**

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilflächen **ÖG-1** und **ÖG-2** auf der Trasse der ehemaligen Bahnstrecke im Norden des Geltungsbereiches sind als Reptilienlebensraum dauerhaft zu sichern. Dazu sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge, unter Einbeziehung einer ökologischen Fachbaulei-

tung und in kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, durchzuführen.

Es handelt sich im Wesentlichen um Maßnahmen zum Schutz vor verkehrs- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der lokalen Eidechsen-Population sowie um Maßnahmen zur Optimierung des Lebensraumes und der Vernetzungsfunktionen.

Die auf diesen Flächen erforderlichen Maßnahmen **wurden** im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert.

Daraus resultiert auch das in Ziffer 1.11.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

- 1.5.2 Gestaltung und Maßnahmen auf den Teilflächen **ÖG-3** bis **ÖG-7** beiderseits der Selz
Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilflächen **ÖG-3** bis **ÖG-7** im Randbereich der Selz sind durch die Herstellung eines Nutzungsmosaiks aus extensiv genutzten Mähwiesen, Ruderalbeständen sowie flächigen Gehölzpflanzungen jeweils zu extensiv genutzten, strukturreichen Lebensräumen für Wiesen- und Gehölzbrüter sowie zu einem Wanderkorridor für Reptilien und Amphibien zu entwickeln.

Die in den Teilflächen **ÖG-4** und **ÖG-7** anzulegenden Regenrückhaltebecken (**RRB-1** und **RRB-2** gemäß Planzeichnung) sind nach den Vorgaben in Ziffer 1.5.4 zu entwickeln. In diesen Teilflächen **ÖG-4** und **ÖG-7** sind Ableitungen von Überläufen aus diesen Becken in die Selz zulässig.

Dazu sind in diesen Teilgebieten die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich:

1.5.2.1 Herstellungsmaßnahmen:

- a. Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Flächen.
- b. Ansaat von Extensivgrünland mit naturraumtreuem Saatgut oder durch Heumulch- bzw. Wiesendruschsaat mit Mahdgut von naheliegenden geeigneten Spenderflächen entsprechend den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014, auf 70-75% der Flächen.
- c. Anlage von flächigen Gehölzgruppen mit standorttypischen Straucharten (z. B. Pfaffenhütchen; Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Hunds-Rose, Salweide, Grau-Weide, Ohr-Weide) mit einem Pflanzraster von ca. 1,5 x 1,5 m sowie Bäumen I. und II. Ordnung gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste in Abschnitt **VII.** des Satzungstextes auf ca. 25-30% der Fläche. Bei den Pflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Barrierewirkung der jeweils zur Selz hin abfließenden Luftaustauschbahnen weitestmöglich vermieden wird. Es ist die Anlage mehrerer Pflanzflächen anstelle einer großen Pflanzfläche anzustreben, und zur Erhöhung der Grenzlinienvielfalt sind die Pflanzflächen unregelmäßig auszubuchten. Die Vorgaben in Abschnitt **VII.** dieses Satzungstextes (so auch die zur Verwendung von sog. „Ammengehölzen“) sind dabei zu beachten.
- d. Die Teilfläche **ÖG-5** sowie der schmale Streifen entlang der Grabenparzelle (Flur 31, Flurstück 213) auf der Fläche **ÖG-4** sind zur Gewährleistung der Vernetzungsfunktion für Amphibien von Gehölzen freizuhalten.
- e. Entlang von Straßen und Wirtschaftswegen sowie auf den Böschungen am Brückenbauwerk, die auf die Selz zulaufen, sind Baumreihen standortgerechter Laubbäume I. Ordnung mit einem Pflanzabstand von ca. 8-10 m und einem Abstand zu den Straßen und Wegen von jeweils mindes-

tens 5 m anzulegen. Die Vorgaben in Abschnitt VII. dieses Satzungstextes sind zu beachten.

- f. Innerhalb der Flächen **ÖG-3, ÖG-4, ÖG-6** und **ÖG-7** ist die Errichtung von Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien aus Beton oder Stahl, gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, zulässig.
- g. Innerhalb der Fläche **ÖG-6** ist die Anlage eines max. 4 m breiten Radweges als Ersatz des gewässerbegleitenden Radweges zulässig. Im Falle der geplanten Verlegung dieses Weges auf die neue Trasse (s. Plandarstellung) sind die Flächen der bisherigen Trasse durch Aufnahme und Entsorgung des vorhandenen Deckenbelags (Asphalt) und gegebenenfalls des Unterbaus zu entsiegeln. Zur Vorbereitung der Pflanzfläche ist die Fläche tiefenzulockern / zu fräsen und mit Oberboden anzudecken.
- h. Innerhalb der Fläche **ÖG-5** ist die in Ziffer 1.6.2.3, Buchstabe c) erläuterte Freihaltung des Korridors von mindestens 20 m Breite zur Biotopvernetzung für streng geschützte Amphibien am nördlichen Rand des im Teilgebiet **ÖG-5** liegenden Flurstücks 24/34 (Flur 35) zu sichern.

1.5.2.2 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

- a. Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren, zunächst unter Berücksichtigung der Brutzeit 2 x pro Jahr (die erste in der zweiten Junihälfte, die zweite etwa ab der zweiten Augushälfte), ab dem 6. Jahr unter Berücksichtigung der Brutzeit **1 x pro Jahr** Ende August / Anfang September, ggf. Durchführung von Schröpfschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern. Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche.
- b. Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).
- c. Die Pflegearbeiten der Gehölz- und Baumpflanzung erfolgen gemäß DIN 18916 und 18919, umfassen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwei Pflegegänge pro Pflegejahr und beinhalten das Freihalten der Baumscheiben von Bewuchs, das Wässern der Pflanzungen, den Ersatz bei Ausfall, die Kontrolle und das Nachbessern der Pfähle und Bindungen, ggf. das Lockern zu enger Bindungen, sowie eine Kontrolle auf Schädlingsbefall.
- d. Die Teilfläche **ÖG-5** ist (nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung) durch mechanische Beseitigung der Vegetation bzw. durch Mahd mit Freischneidern unter Belassung von Altgrasbeständen offen zu halten. Die im Zuge der durchgeführten Umsiedlung bereits ausgebrachten Steinhäufen sind auf der Fläche zu belassen.
- e. Auf den Flächen **ÖG-5, ÖG-6 und ÖG-7 und ~~ÖG-8~~** südlich der Selz sowie auf den **Flächen ÖG-3 und ÖG-4** nördlich der Selz sind zudem während der Wanderzeiten der Amphibien Anfang April bis Ende Juni eines jeden Jahres (je nach Witterung) ca. 6 m breite, gemähte Schneisen als Leiteinrichtung eines Wanderkorridors vorzuhalten.

1.5.3 Gestaltung und Maßnahmen auf den Teilflächen **ÖG-9** und **ÖG-10** am Südrand des Geltungsbereiches

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzten Teilflächen **ÖG-9** und **ÖG-10** am Südrand des Geltungsbereiches sind durch die Herstellung eines Nutzungsmosaiks aus extensiv genutzten Mähwiesen und flächigen

Gehölzpflanzungen jeweils zu extensiv genutzten Offenland-Lebensräumen für Wiesen- und Gehölzbrüter zu entwickeln, um einen naturnahen und abschirmenden Grünzug zwischen den Gewerbegebieten und den südlich folgenden Auenbereichen des Weidasser Baches zu sichern.

Dazu sind in diesen Teilgebieten die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich:

1.5.3.1 Herstellungsmaßnahmen:

- a. Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Flächen.
- b. Verzicht auf Düngung und Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).
- c. Ein Auftrag von unbelastetem Boden, auch zur Erhöhung der abschirmenden Wirkung der Pflanzungen, ist in einem untergeordneten (die Gelände-Topografie nicht signifikant verändernden) Maße, zulässig.
- d. Zur möglichst durchgehenden Eingrünung der baulichen Anlagen ist am inneren Rand der Ausgleichsflächen (d. h. entlang der bebaubaren Flächen der Teilgebiete GE-7 und GE-8, wo die Gebäude den Luftaustausch ohnehin verhindern) die Anlage eines mindestens dreireihigen Gehölzstreifens (aus ca. 5 % Bäumen I. Ordnung als Hochstamm, ca. 10 % Bäumen II. Ordnung und ca. 85 % Sträuchern aus der Pflanzenliste in Abschnitt VII.) vorzunehmen. Die Vorgaben in Abschnitt VII. dieses Satzungstextes (so auch die zur Verwendung von sog. „Ammengehölzen“) sind dabei zu beachten.
- e. Entlang der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die auf den Weidasserbach zulaufen, sowie entlang der südlich des Geltungsbereiches folgenden Wirtschaftswege sind jeweils Baumreihen standortgerechter Laubbäume I. Ordnung mit einem Pflanzabstand von ca. 8-10 m und einem Abstand zum Weg von jeweils mindestens 5 m anzulegen.
- f. Anlage von flächigen Gehölzgruppen mit standorttypischen Straucharten (z. B. Pfaffenhütchen; Kreuzdorn, Gewöhnlicher Schneeball, Schlehe, Hunds-Rose, Salweide, Grau-Weide, Ohr-Weide) mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie Bäumen I. und II. Ordnung gemäß den Vorgaben der Pflanzenliste in Abschnitt VII. des Satzungstextes auf ca. 30-40% der verbleibenden Flächen. Bei den Pflanzungen ist darauf zu achten, dass eine stärkere Barrierewirkung der der zum Weidasserbach abfließenden Luftaustauschbahnen weitestmöglich vermieden wird. Es ist die Anlage mehrerer Pflanzflächen anstelle einer großen Pflanzfläche anzustreben, und zur weiteren Erhöhung der Grenzlinienvielfalt sind die Pflanzflächen unregelmäßig auszubuchten.
- g. Ansaat von Extensivgrünland mit naturraumtreuem Saatgut oder durch Heumulch- bzw. Wiesendruschsaat mit Mahdgut von naheliegenden geeigneten Spenderflächen entsprechend den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014, auf den verbleibenden ca. 60-70% der Fläche.

1.5.3.2 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

Dazu siehe die unter Ziffer 1.5.2.2, Buchstaben a. bis c., aufgeführten Maßnahmen.

1.5.4 Flächen für Regenrückhaltebecken (**RRB-1 und RRB-2**) in den Teilgebieten **ÖG-4** und **ÖG-7**

In den in Ziffer 1.5.2 erläuterten Teilgebieten **ÖG-4** und **ÖG-7** sind an den in der Planurkunde eingezeichneten Stellen Regenrückhaltebecken (**RRB-1 und RRB-2**) zur Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers aus den Planstraßen herzustellen.

Details der Ausgestaltung dieser in die naturnah zu gestaltende Umgebung einzubindenden Anlagen sind nach den Vorgaben des dazu erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens festzulegen. Die gesetzlich vorgeschriebene Verwendung von naturraumtreuem Saatgut im Sinne des § 40 BNatSchG (s. Abschnitt VII.) ist dabei zu beachten.

1.5.5 Gestaltung und Maßnahmen auf der Teilfläche **ÖG-8** am Ostrand

Die in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 20 BauGB festgesetzte Teilfläche **ÖG-8** dient dazu, die Ausgleichsflächen **ÖG-7** und **ÖG-9** durch einen mindestens dreireihigen Gehölzstreifen als öffentliche Grünflächen miteinander zu verbinden und in diesem Abschnitt eine wirksame Randeingrünung herzustellen

Dazu sind in diesem Teilgebiet die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erforderlich:

1.5.5.1 Herstellungsmaßnahmen:

- a. Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Flächen.
- b. Zur möglichst durchgehenden Eingrünung der baulichen Anlagen ist – unter Beachtung der Abstände nach Landesnachbarrechtsgesetz - am inneren (westlichen) Rand der Fläche (d. h. entlang der bebaubaren Flächen des Teilgebietes **GI-2**) die Anlage eines mindestens dreireihigen Gehölzstreifens (aus ca. 15 % Bäumen I. Ordnung als Hochstamm und ca. 85 % Sträuchern aus der Pflanzenliste in Abschnitt VII.) vorzunehmen. Die Vorgaben in Abschnitt VII. dieses Satzungstextes (so auch die zur Verwendung von sog. „Ammengehölzen“) sind dabei zu beachten.
- c. In den Randbereichen, die aus nachbarrechtlichen Gründen nicht mit Gehölzen bepflanzt werden können, ist eine Ansaat von Extensivgrünland mit naturraumtreuem Saatgut oder durch Heumulch- bzw. Wiesendruschsaat mit Mahdgut von naheliegenden geeigneten Spenderflächen entsprechend den FLL-Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut, Ausgabe 2014, vorzunehmen.

1.5.5.2 Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen:

Dazu siehe die unter Ziffer 1.5.2.2, Buchstaben a. bis c., aufgeführten Maßnahmen.

1.5.6 Ausbildung der Privaten Grünfläche (**PG**) am Nordrand des Geltungsbereiches

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche (**PG**) am Nordrand des Geltungsbereiches (Flst. 225 in Flur 31) wird nachrichtlich im Geltungsbereich übernommen. Sie stellt eine planfestgestellte Ausgleichsfläche des Straßenbaulastträgers der angrenzenden Landesstraße dar.

Die Fläche wird als naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken (zum Zwecke der Bewirtschaftung anfallenden Niederschlagswassers aus der angrenzenden Landesstraße) erhalten.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Ökologisch begründete Vorgaben zur Gestaltung des Brückenbauwerks über die Selz

Die Überquerung der Selz durch die neu herzustellende Planstraße („Osttangente“) ist so zu konzipieren und herzustellen, dass

- im Bereich der Querung des Gewässers eine lichte Höhe zwischen der Böschungsoberkante des Bachlaufes und der Unterkante des Brückenbauwerks von 4,50 m eingehalten wird, und
- die Brücke zur Minimierung der Beeinträchtigung der Gewässerbiozöten eine Mindestspannweite von 40 Metern (lichte Weite als Gewässerentwicklungskorridor zwischen zwei geplanten Brückenwiderlagern) aufweisen muss.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlich begründeten Vorgaben in Ziffer 1.6.2.3, Buchstaben f. und h., bei der Errichtung und Gestaltung des Brückenbauwerks zu beachten.

1.6.2 Sonstige artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

1.6.2.1 Zur Sicherung der Einhaltung des Tötungsverbots gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und / oder des Beschädigungsverbots des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. des Folgejahres zulässig.

1.6.2.2 Auch die sonstigen Arbeiten zur Räumung / Freistellung des Baufeldes sind, zur Vermeidung einer möglichen Beeinträchtigung von Bodenbrütern, nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. eines Jahres zulässig. Von der Einhaltung dieses Zeitfensters kann abgesehen werden, sofern auf den unversiegelten Flächen ab Anfang März bzw. ab unmittelbar nach der Ernte in vierwöchigem Turnus die dortige Vegetation durch Mähen, Mulchen, Grubbern oder Eggen beseitigt wird, um das Anlegen von Nestern durch bodenbrütende Vogelarten zu verhindern.

1.6.2.3 Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Arten im Plangebiet
Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden streng geschützten Arten (Zauneidechsen-Population, Wechselkröte, Knoblauchkröte und Fledermäuse) sind die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge, unter Einbeziehung einer ökologischen Fachbauleitung und in kontinuierlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, vorzunehmen.

Der Fachbeitrag **war** Anlage zur Begründung **zum Ursprungs-Bebauungsplan und ist in der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey, einsehbar.**

Es handelt sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

a. Anlage von Querungshilfen von Reptilien

In den Kreuzungsbereichen der Planstraße mit dem Bahndamm (Flur 31, Flurstück 149/2 und Flurstück 224) ist die Anlage von zwei Querungshilfen zur Vernetzung der Zauneidechsenhabitate herzustellen, in Form von Maulprofilen mit einer Höhe von mind. 220 cm und einem Mindestverhältnis von Höhe zu Breite von 1 : 1,5. Falls dies aufgrund der Topographie und eventuell im Bereich der Durchlässe im Boden liegender Leitungen oder Kanäle nicht realisierbar ist, kann die Größe der Querungshilfe reduziert werden. Um eine ausreichende Helligkeit zu schaffen und somit eine Wanderung zu ermöglichen sollte das Verhältnis Höhe : Länge nicht größer als 1 : 8 und das Verhältnis Höhe : Breite nicht kleiner als 1 : 1,2 sein).

Die Eingangsbereiche der Querungshilfen sind dauerhaft offen zu halten. Der Bodengrund muss aus natürlichem Material (Gemisch aus Erde, Sand und Kies) bestehen. Weiterhin sind entlang der Tunnelwände Baumstämme und Geäst auszulegen. Die Tunneleingänge sind derart an die dauerhaften Leiteinrichtungen (siehe folgende textliche Festsetzung) anzuschließen, sodass keine Möglichkeiten bestehen, dass Reptilien auf die Straße gelangen.

b. Errichtung von dauerhaften Sperr- bzw. Leitstrukturen für Reptilien und Amphibien

Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist die Errichtung von dauerhaften Leitstrukturen aus Beton oder Stahl (Amphibien- und Reptilienschutzsystem) erforderlich, um eine Einwanderung der zu schützenden Arten in den Straßenverkehr zu verhindern. Die Leitstrukturen müssen entlang der gesamten Straßenabschnitte der geplanten Osttangente parallel zu der Fahrbahntrasse im querenden Bereich und der geplanten Brücke über die Selz (beidseitig) verlaufen.

- Die Leitstrukturen müssen entlang der gesamten Straßenabschnitte der geplanten Osttangente verlaufen, wo diese besiedelten Reptilienhabitaten unmittelbar benachbart sind oder diese quert, sowie allseits des Brückendurchlasses unter der Selzbrücke der Osttangente.
- Die Leiteinrichtungen müssen eine Höhe von min. 45 cm und einen artengerechten Überkletterschutz aufweisen.
- Die Leiteinrichtungen müssen mit den angelegten Querungshilfen in einem kommunizierenden Verbund stehen und eine lückenlose Anbindung der Leiteinrichtungen an die Querungshilfen (Tunnel) gewährleisten.
- Vor der Leiteinrichtung muss eine ca. 20 cm breite und hindernisfreie Lauffläche vorhanden sein. Die Lauffläche muss möglichst senkrecht zur Leitwand abschließen, um die Tiere nicht zum Hochklettern zu verleiten.
- Vorsprünge, Nischen und enge Winkel in den Leiteinrichtungen sind zwingend zu vermeiden.
- Es sind regelmäßig Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zur dauerhaften Gewährleistung der Effizienz durchzuführen.

c. Freihaltung des Korridors zur Biotopvernetzung für streng geschützte Amphibien

Das Teilgebiet **ÖG-5** (Flurstück 24/34 in Flur 35 teilweise) ist als Korridor zur Biotopvernetzung für streng geschützte Amphibien von mindestens 20 m Breite freizuhalten.

- Die Fläche ist nach Bedarf, jedoch mindestens einmal jährlich, gemäß den Anweisungen der Umweltfachbegleitung durch mechanische Beseitigung der Vegetation bzw. durch Mahd mit Freischneidern unter Belassung von Altgrasbeständen / Staudenbeständen offen zu halten.
- Zudem sind ca. 6 m breite Schneisen in der Vegetation als Leiteinrichtung des Wanderkorridors anzulegen, um die Wanderung der Wechselkröten zu gewährleisten. Diese sind bevorzugt so anzulegen, dass die Tiere eine Art Leiteinrichtung während der Wanderzeiten Anfang April bis Ende Juni (je nach Witterung) vorfinden.

d. Schutzmaßnahmen im Straßenraum für streng geschützte Amphibien

Im Straßenraum der Planstraßen ist eine amphibienfreundliche Entwässerung (Oberflächenentwässerung) herzustellen; dazu sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Verwendung von Rundbordsteinen oder Flachbordsteinen, welche von Amphibien überklettert werden können, zur Reduktion der Fallenwirkung der Straßen. Im Bereich des Brückenbauwerkes der Osttangente können Hochbordsteine verwendet werden, da in diesem Bereich nicht mit wandernden Amphibien zu rechnen ist.
 - Verwendung von Schlammeimern in Gullys mit gelochtem Boden, um die Austrocknung des Eimerinhaltes zu beschleunigen und somit deren Attraktionswirkung auf Amphibien zu reduzieren.
 - Montage von Ausstiegshilfen für Amphibien aus Schächten (bspw. Drainagematte mit Wirrgitter aus Polypropylen mit einseitigem Vlies, Ausrichtung des Vlieses zum Schachtrand und der Drainagematte zur Seite des Bordes).
 - Einbau von schwerlastgeeigneten Kastenrinnen in diejenigen Betriebszufahrten, die im nördlichen Abschnitt zwischen der stillgelegten Bahntrasse und der Selzbrücke von der Osttangente abgehen. Diese Rinnen sind möglichst nah an der Osttangente einzubauen, um Reptilien und Amphibien eine Querung der Zufahrten bei Wanderungen entlang der Brückenrampe zu ermöglichen. Der Boden der Kastenrinnen ist mit schottrigem Substrat und flach ausgebreitetem Geäst abzudecken, um ihn für Reptilien und Amphibien attraktiv zu gestalten.
- e. Schaffung von (Unter-)Querungshilfen für Fledermäuse im Bereich des Brückenbauwerkes
[Es sei dazu auf die diesbezüglichen textlichen Festsetzungen in Ziffer 1.6.1 (Mindestabstandes der Brückenpfeiler/-widerlager von mind. 40 m) sowie 1.12.1 (Festsetzung einer lichten Höhe von mind. 4,5 m zwischen Böschungsoberkante Selzufer und Unterkante Brückenbauwerk) verwiesen].
- f. Installation von Irritations- und Kollisionsschutzwänden für Fledermäuse – Brückenbauwerk Selz
Im Bereich des Brückenbauwerkes über die Selz ist die Installation eines 4 m hohen Kollisionsschutzzauns auf beiden Seiten der Fahrbahn notwendig. Die Mindestlänge dieser Anlage bemisst sich aus dem Abstand der Brückenpfeiler/-widerlager sowie jeweils weiteren 20 m in nördliche und südliche Richtung über diese jeweiligen Brückenpfeiler/-widerlager hinaus. Diese Anlage besteht aus einer 2 m hohen lichtundurchlässigen Irritations- / Blendschutzwand und, darauf aufbauend, aus einer 2 m hohen Konstruktion aus Drahtgitter, Gitterstäben, Netzen o.ä. mit einer Maschenweite oder einem Gitterabstand von ≤ 4 cm.
- g. Installation von Irritations- und Kollisionsschutzzäunen für Fledermäuse - Querung ehem. Bahnlinie und Einmündung Kreisverkehr
Im Bereich der Querung der ehemaligen Bahnlinie durch die Planstraße und Einmündung der Planstraße in den Kreisverkehrsplatz sind 4 m hohe Kollisionsschutzzäune (Konstruktion aus Drahtgitter, Gitterstäben, Netzen o.ä. mit einer Maschenweite oder Gitterabstand ≤ 4 cm) beidseitig der Osttangente zu errichten, um die Hauptflugrouten streng geschützter Fledermäuse zu schützen.
- h. Beleuchtung im Bereich der Kollisionsschutzwände
Über die in Ziffer 1.6.5 festgesetzten Vorgaben zur Beleuchtung hinaus ist die Straßenbeleuchtung entlang der unter vorstehendem Buchstaben g) erläuterten Kollisionsschutzwände auf der Trassenseite entlang der Kollisionsschutzwand anzubringen. Dabei ist zu beachten, dass die

Leuchtquelle die Höhe von 4 m nicht übersteigt und der Lichtkegel auf den Straßenbereich begrenzt wird. Eine darüber hinaus gehende Beleuchtung der Brücke ist unzulässig.

1.6.2.4 CEF-Maßnahmen zum Schutz von streng geschützten Arten auf externen Flächen (**Teilgeltungsbereiche CEF-1 und CEF-2**)

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist, über die vorstehend erläuterten Maßnahmen hinaus, auch die vorgezogene Schaffung von Ersatzlebensräumen als CEF-Maßnahme (Maßnahme für die Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktionen) in Form der Umsiedelung von Zauneidechsen und Amphibien in diese Ersatzlebensräume vorzunehmen. Die Maßnahmen sind in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert (VIRIDITAS 2020; **war** Anlage zum Umweltbericht **zum Ursprungs-Bebauungsplan und ist in der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey, einsehbar**).

Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich nordöstlich des Geltungsbereiches in Flur 31, Flurstück 263 (Teilgeltungsbereich CEF-1) sowie Flurstück 253 (Teilgeltungsbereich CEF-2).

(Eine weitere, planungsrechtlich jedoch bereits über einen anderen Bebauungsplan gesicherte Umsiedlungsfläche für Amphibien wird auf einer insgesamt 8.600 m² großen Teilfläche auf den Flurstücken 215, 216 und 217 (alle anteilig) in Flur 31 der Gemarkung hergestellt).

Diese beiden CEF-Teilgeltungsbereiche sind in der Planurkunde entsprechend abgegrenzt.

Die auf diesen Flächen erforderlichen Maßnahmen (die auch in Kap. 5.4f. des Umweltberichtes aufgeführt sind) **wurden** im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert.

Daraus resultiert auch das in Ziffer 1.11.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

1.6.2.5 PIK-Maßnahmen auf externen Flächen (**Teilgeltungsbereiche PIK-1 bis PIK-4**)

Zur Schaffung von Lebensräumen für Arten, die an landwirtschaftliche Nutzflächen gebunden sind (so insbesondere die Vogelarten Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer) sind Maßnahmen zur Förderung dieser Arten gehölzfrei in Form von Ackerbrachen (einjährige und mehrjährige), Blühstreifen und -flächen sowie Lerchenfenstern auszugestalten. Die Maßnahmen sind auf wechselnden Flächen in Form von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) umzusetzen. Dabei sind die Revieransprüche der feldbewohnenden Arten zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert (VIRIDITAS 2020; **war** Anlage zum Umweltbericht **zum Ursprungs-Bebauungsplan und ist in der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey, einsehbar**).

Die dazu erforderlichen Flächen befinden sich

- in Flur 18, Flurstücke 23, 24/1 und 24/2 (Teilgeltungsbereich PIK-1),
- in Flur 18 auf den Flurstücken 58 und 59 (Teilgeltungsbereich PIK-2),
- in Flur 39 auf den Flurstücken 21 und 22 (Teilgeltungsbereich PIK-3), sowie
- in Flur 39 auf Flurstück 56 (Teilgeltungsbereich PIK-4).

Diese vier PIK-Teilgeltungsbereiche sind in der Planurkunde entsprechend abgegrenzt. **(Sie werden von den Änderungen nicht berührt, bleiben unver-**

ändert und werden in der Änderungs-Planzeichnung lediglich nachrichtlich dargestellt (s. Plan-Darstellung)).

Die auf diesen Flächen erforderlichen Maßnahmen (die auch in Kap. 5.3.2f. des Umweltberichtes **zum Ursprungs-Bebauungsplan** aufgeführt sind) **wurden** im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert.

1.6.3 Weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen

Zur Erzielung des vollständigen umwelt- bzw. naturschutzfachlichen Ausgleichs werden mglw. weitere Maßnahmen auf externen Flächen erforderlich.

Diese Flächen und die darauf vorzunehmenden Maßnahmen (dazu s. Umweltbericht **zum Ursprungs-Bebauungsplan**, Kap. 5.6) werden, soweit sie noch nicht förmlich in das Ökokonto der Stadt Alzey eingezahlt wurden, im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert.

1.6.4 Dachbegrünung

Im Geltungsbereich sind die Dächer des obersten Geschosses von Gebäuden mit einer Grundfläche von 25 qm oder mehr als flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 7° auszubilden und fachgerecht zu begrünen.

Dabei muss die Aufbaustärke des von Pflanzen nutzbaren Substrats mindestens 8 cm betragen.

Diese Dachflächen sind vollständig mit geeigneten Pflanzen (so insbesondere flachwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser, bei stärkeren Substraten auch bodendeckende oder kleinwüchsige Gehölze) zu bedecken und dauerhaft zu unterhalten.

Ausnahmen von der Flächendeckung der Begrünung sind lediglich zulässig für technisch oder betrieblich notwendige Aussparungen bzw. Aufbauten zur natürlichen Belichtung, zur Be- oder Entlüftung, für Aufzugs- und / oder Aufgangs- bzw. Wartungseinrichtungen, für Dachüberstände bzw. sonstige Randelemente der Dachkonstruktion, für die punktuellen Stützen von aufgeständerten Photovoltaikanlagen oder für Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen.

Ausnahmsweise kann von der vorstehenden Festsetzung abgesehen werden, wenn

- a) seitens des Grundstückseigentümers / Bauherrn nachgewiesen werden kann,
- dass diese Maßnahme aus statischen oder hygienischen Gründen für sein Vorhaben nicht möglich oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umzusetzen ist,
 - oder dass durch diese Maßnahme ein unverhältnismäßiger Nachteil (bspw. durch einen unververtretbaren wirtschaftlichen Mehraufwand) oder eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung entsteht,

und

- b) der Grundstückseigentümer / Bauherr eine alternative, quantitativ und funktional geeignete Kompensationsmaßnahme / -fläche vorweisen kann, die durch vertragliche Regelungen im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 4 i. V. m. § 11 BauGB und entsprechende dingliche Sicherungen dauerhaft zu diesem Zweck der Kompensation gesichert wird. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und von dieser als geeignet zu bescheiden.

Eine solche Maßnahme kann insbesondere durch eine Abbuchung von einem Ökokonto (vertragliche Regelung zur Ausbuchung erforderlich) oder aber durch eine adäquate umwelt- bzw. naturschutzfachliche Aufwertung einer geeigneten Fläche auf einer von der Stadt bereitgestellten Fläche erfolgen.

In diesem Fall bedarf es über die vertragliche Regelung hinaus einer dinglichen Sicherung der in dem Vertrag geregelten Verpflichtungen zum Zwecke der Kompensation.

Soweit die vorstehenden Bedingungen unter den Buchstaben a) und b) nicht erfüllt werden können, widerspricht ein Vorhaben ohne eine Dachbegrünung gemäß der obigen Festsetzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes und ist damit unzulässig.

1.6.5 Umweltfreundliche Beleuchtung

Im Plangebiet sind zur Beleuchtung mit Mastleuchten nur (möglichst warmweiß bis neutralweiß getönte) LED-Lampen (mit möglichst geringem Blauanteil im Spektrum zwischen 2.000 bis 3.500 Kelvin Farbtemperatur) zulässig.

Abstrahlungen in nicht notwendig auszuleuchtende Bereiche oder in den Himmel sind zu vermeiden (bspw. durch abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und durch zielgerichtete Projektionen).

Lampen und Leuchten dürfen somit nur von oben nach unten strahlen; Kugelleuchten o. ä. sind somit – mit Ausnahme von Pollerleuchten oder vergleichbare Leuchten, die in Höhen von maximal 1,20 m platziert sind und der funktional notwendigen Ausleuchtung dienen - nicht zulässig.

Die Beleuchtungsdauer und die Lichtstärke sind auf das gestalterisch und funktional Notwendige zu beschränken.

1.6.6 Renaturierung von Abschnitten der Selz

Auf den in der Planurkunde zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Wasserflächen (Aufdrucke „Selzrenaturierung-1“ und „Selzrenaturierung-2“) sind Maßnahmen zur gewässerökologischen Aufwertung / Renaturierung der bestehenden (ökologisch beeinträchtigten) Fließgewässer-Abschnitte durch eine landschaftsgerechte und ökologisch zweckmäßige Gestaltung des Gewässers und -umfeldes vorzunehmen.

Es sind dazu insbesondere folgende Maßnahmen erforderlich:

- Entsiegelung der Bachsohle und Vorgabe eines neuen mäandrierenden Verlaufs.
- Schaffung von Retentionsraum durch Verbreiterung des Gewässerprofils.
- Abflachen der Böschungen und Uferbereiche.
- Anlegen von vier Flachwasserbereichen.
- Etablierung einer Beschattung durch Pflanzung gewässertypischer Gehölze.
- Einbau von Störsteinen zur Förderung einer eigenständigen Entwicklung des Gewässerbettes.
- Schaffung einer naturnahen Aufenthaltszone.
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gewässer.

Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Förderung des Erhaltungszustands der Populationen von Wechsel- und Knoblauchkröte sowie weiterer Amphibienarten im räumlichen Zusammenhang zu beachten, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (VIRIDITAS 2020) erläutert sind (dazu s. auch Umweltbericht **zum Ursprungs-Bebauungsplan**, Kap.5.3.1.1).

Zudem sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben zur Förderung des Erhaltungszustands der Populationen des Bibers und sonstiger gewässergebundener Arten im räumlichen Zusammenhang zu beachten, die in der ergänzenden Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Viriditas 2024) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erläutert sind (dazu s. Anlage zur 1. Änderung).

Details sind im Rahmen des dazu erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens auf Grundlage einer Fachplanung und in Abstimmung mit den zuständigen Wasser- und Naturschutzfachbehörden festzulegen.

1.6.7 Bewirtschaftung von Oberflächenwasser in den Baugebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken der Gewerbe- und Industriegebiets-Flächen anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser von Dach-, Hof-, Terrassen-, Platz- und ähnlichen Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird - möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder durch technische Rückhaltemaßnahmen vollständig auf dem Grundstück zu bewirtschaften. Ein Anschluss an den Kanal ist nicht zulässig.

Details sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abstimmung mit bzw. seitens der zuständigen Wasserfachbehörde festzulegen.

1.7 Sonstige Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.7.1 Begrünung von Park- und Stellplätzen in den Gewerbe- und Industriegebieten

Auf Park- oder Stellplätzen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist (mindestens alle angefangene 8 Stellplätze) im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter, hochstämmiger Baum I. oder II. Ordnung zu pflanzen. Es sind Arten aus der in den Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzenliste oder Kulturformen dieser Arten in der dort vorgegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind Pflanzscheiben mit einer Grundfläche von mindestens 1,50 x 2,0 m herzustellen. Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die in Abschnitt VII. getroffenen Vorgaben für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten, wobei für diese Pflanzungen nur die dort angegebenen Hochstamm-Qualitäten zu pflanzen sind.

1.7.2 Pflanzungen von Bäumen auf den Baugebietsflächen entlang der Planstraßen

Auf allen Baugrundstücksflächen südlich der Selz (sowie nördlich der Selz auf den Gewerbegrundstücken auf der Nordseite der Planstraße in Verlängerung der Robert-Bosch-Straße), die an eine öffentliche Planstraße angrenzen, ist mindestens alle 10 m je ein standortgerechter Baum aus der dem Satzungstext beigefügten Pflanzenliste zwischen Baugrenze und Straße, mit einem Mindestabstand zur Grenze von 3,50 m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baugrundstück sind Ausnahmen für maximal zwei Ein- oder Ausfahrten in einer Breite von je maximal 7,0 m (oder für eine Ein- und Ausfahrt von maximal 14 m Breite) zulässig.

Um den Charakter der Straßen als gliedernde Elemente zu betonen, wird die Verwendung einer einheitlichen Baumart empfohlen, es ist jedoch auch eine Auswahl verschiedener Arten möglich.

Die Mindestanforderungen der DIN 18916 an den Wurzelraum sind zu beachten.

Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben sowie das Anfahren der Stämme wirksam verhindern (Baumschutzgitter; hinreichend hohe Bordsteine, stabiler Zaun, Findlinge, Poller o. ä.).

Die in Abschnitt VII. des vorliegenden Textteils getroffenen Vorgaben und Hinweise für Pflanzfestsetzungen (Artenauswahl, Mindestqualitäten etc.) sind zu beachten.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.8.1 Es werden Flächen festgelegt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet sind.

1.8.1.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (**GFL**)

In der Planzeichnung werden mehrere Leitungstrassen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

Die mit diesen Rechten belegten Flächen sind freizuhalten von baulichen Anlagen sowie von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern. Die Schächte dieser Anlagen sind jederzeit frei zugänglich zu halten.

- **GFL-S**

Die derart bezeichneten Flächen beinhalten ein je 3,0m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des jeweiligen Trägers der Stromversorgung (hier: Mittelspannungsleitungen) am Nordrand und am Westrand der Privaten Grünfläche am Nordrand des Plangebietes.

Dieses Recht umfasst insbesondere die Befugnis für den Träger zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Errichtung, des Betriebes, der Unterhaltung, der Änderung und der Reparatur der jeweiligen Stromleitung.

— ~~**GFL-W**~~ *Festsetzung dazu ist entfallen.*

— ~~**GFL-S/W/G**~~ *Festsetzung dazu ist entfallen.*

1.8.1.2 Geh- und Fahrrechte (**GF**)

In der Planzeichnung werden zwei Teilflächen mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Trägers gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

- **GF**

Die derart bezeichneten Flächen beinhalten jeweils ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Straßenbaulastträgers im Kurvenbereich der Osttangente im Bereich der privaten Zufahrten von der Straße zu den Gewerbegebietsflächen **GE-2** und **GE-3**.

Dies umfasst insbesondere die Befugnis für den Träger zur Betretung und Befahrung der Fläche zum Zwecke der Wartung bzw. Pflege der künftigen Böschungsbereiche der Straße.

Die mit diesen Rechten belegten Flächen sind freizuhalten von baulichen Anlagen, welche die Zugänglichkeit für den genannten Zweck einschränken könnten.

1.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung und Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Empfehlungen des **aktualisierten** Schalltechnischen Gutachtens [DB KONZEPT PLUS GMBH (2024): "Stadt Alzey - Bauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung'. Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2024. St. Wendel; (= Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden **Änderungs**-Bauungsplanung)] werden - über die in Ziffer 1.1.2 festgesetzte Gliederung des Emissionsverhaltens der Teilgebiete hinaus - mehrere Festsetzungen zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Vereinbarkeit der Planung aus schalltechnischer Sicht getroffen.

1.9.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung **und Änderung** von Gebäuden sind die Außenbauteile der schutzbedürftigen, dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der im Bauungsplan (gemäß Abbildung A 08 des schalltechnischen Gutachtens) zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018-01 'Schallschutz im Hochbau' bzw. der jeweils aktuellen Fassung auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

~~1.9.2 Grundrissorientierung Festsetzung dazu ist entfallen (gem. aktualisiertem schalltechnischem Gutachten ist dafür kein Erfordernis mehr gegeben).~~

1.10 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1.10.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen und sonstige technische Maßnahmen (wie bspw. Leitungsstränge, Schächte sowie ggf. erforderliche statische Aufwendungen im Dachbereich o. ä.) vorzusehen, welche die Installation und die Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf dem Dach bzw. an den Fassaden ermöglichen.

1.10.2 Im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen ab einer Mindestgröße von 25 qm der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Als „nutzbare Dachflächen“ im o. g. Sinne gelten sämtliche Flächen des Daches, mit Ausnahme der gemäß Ziffer 1.2.3.2 des Satzungstextes betrieblich bzw. technisch notwendigen Anlagen sowie der gemäß Ziffer 2.2.2 einzuhaltenden Abstände zu den Dachrändern.

- Dabei muss der Anteil der Fläche, die von PV-Modulen überdeckt wird (zu messen ist die lotrechte Überdeckung), mindestens 40 % betragen (Solarmindestfläche).
- Über begrünten Dachflächen darf der Flächenanteil dieser Überdeckung jedoch nicht mehr als 50 % betragen. Hierbei ist auf eine gleichmäßige Verteilung der Überdeckung über die Gesamtfläche zu achten, insbesondere auf gleichmäßig breite Zwischenräume zwischen den Modulen bzw. den Modulreihen. Es ist dabei zu gewährleisten, dass die Photovoltaikanlagen die Besonnung und Belüftung der darunter liegenden (gemäß Nr. 1.6.4 der Festsetzungen verbindlich herzustellende) Dachbegrünung nicht in erheblichem Maße einschränken, um hinreichend große Zwischenflächen für die Besonnung und Belüftung der darunter liegenden Begrünung zu sichern.
- Zudem ist zwingend eine aufgeständerte Bauweise der Solaranlagen mit einem Mindestabstand von 50 cm zwischen dem Substrat der Dachbegrünung und der Unterkante der Module vorzunehmen, um eine hinreichende Unterlüftung auf der Dachsubstratfläche zu gewährleisten.
- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 2.2 sind zu beachten.

1.10.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Die übrigen Vorgaben zur Überdeckung und zum Mindestabstand über dem Begrünungssubstrat aus dem vorigen Unterpunkt sind auch für Solarwärmekollektoren einzuhalten.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder sonstiger Verkehrsflächen erforderliche Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern (einschließlich unterirdischer Stützbauwerke, wie z. B. Rückenstützen von Einfassungen des Straßenoberbaus) sind, soweit sie außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken zulässig.

Die von diesen Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer und stehen diesen zur privatnützigen Verwendung soweit uneingeschränkt zur Verfügung, wie sie die Funktion der jeweiligen Anlage (Böschungfläche, Stützbauwerk o. ä.) nicht beeinträchtigen.

Anmerkung zu den rechtlichen Folgen: Die vorstehende Festsetzung alleine berechtigt den Straßenbaulastträger gemäß aktueller Rechtsprechung (BVerwG, Urteil vom 27.08.2009 - Aktenzeichen 4 CN 5.08) noch nicht zur Umsetzung der damit planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen; vielmehr muss er sich vor der Herstellung und Unterhaltung des Vorhabens das aus der Eigentümerposition (§ 903 Satz 1 BGB) fließende Nutzungsrecht vom Grundstückseigentümer verschaffen.

Die erforderliche Berechtigung kann sich der Straßenbaulastträger bspw. über die Belastung des betroffenen Grundstücks mit einem planakzessorischen städtebaulichen Recht gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verschaffen (wofür der Bebauungsplan die Grundlage bildet (§ 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB)), aber auch über den freihändigen Erwerb des betreffenden Grundstücks oder über andere auf die Rechtsübertragung gerichtete vertragliche Instrumente.

1.12 Festsetzungen zu befristeten und / oder bedingten baulichen oder sonstigen Nutzungen und Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

1.12.1 Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB / Artenschutz:

Eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen auf den im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag **zum Ursprungs-Bebauungsplan** (VIRIDITAS 2020) als Lebensraum der streng geschützten Arten (Zauneidechse, Wechselkröte und Knoblauchkröte) identifizierten Teilflächen ist erst nach dem Abfangen der Tiere und ihrer Umsiedlung in geeignete Habitate – gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages - zulässig.

Dies betrifft

- die beiden Flächen **ÖG-1** und **ÖG-2** sowie deren Randbereiche in Breiten von je mindestens 10 Meter (einschließlich der Privaten Grünfläche nördlich von **ÖG-2**),
- den nördlichen Randbereich des Gewerbegebietes **GE-1** (Randstreifen zur Landesstraße hin),
- die Selz-nahen Bereiche der Flächen **ÖG-5**, **ÖG-6** und **ÖG-7** (mindestens 30 m Breite ab Böschungsoberkante des Baches),
- die Fläche des Gewerbegebietes **GE-4**,
- den Gehölzbestand am Südwestrand des Gewerbegebietes **GE-5**, sowie
- den Weg zwischen dieser Gehölzfläche und dem Gewerbegebiet **GE-4**.

Der Beginn von Boden verändernden Maßnahmen in diesen Teilgebieten ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang (CEF-Maßnahmen) kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem **genannten** Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag **zum Ursprungs-Bebauungsplan** aufgeführte Vorgehensweise **wurden** über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert (siehe auch Textfestsetzung Ziffer 1.6.2.4).

1.13 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.13.1 Mindestmaß lichte Höhe zwischen Brückenbauwerk und Wirtschaftswegen

Für die Querung der Haupt-Planstraße (sog. Osttangente) über die Selz ist ein Brückenbauwerk erforderlich, dessen Unterkante über landwirtschaftlich genutzten Wegen mindestens 4,50 m über der Oberkante des Fahrbahnbelages des jeweiligen Weges liegen muss (lichte Höhe).

1.14 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.14.1 In dem in der Planzeichnung dafür markierten Bereich der Osttangenten-Brücke (und somit außerhalb der überbaubaren Flächen und von sonstigen Verkehrsflächen) sind eine oder zwei Unterführungsbauwerke zur Ermöglichung von (nicht-öffentlichen) Verkehrsbeziehungen (für Fußgänger und für Fahrzeuge gemeinsam oder in zwei getrennten Trassen) zwischen den westlich und östlich der Brücke gelegenen Teilflächen der östlich und westlich folgenden gewerblichen Bauflächen (**GI**-Teilgebiete) zulässig.

Die Gesamtbreite der Unterführung(en) darf innerhalb des in der Planzeichnung eingezeichneten Korridors maximal 15,0 m betragen (lichte Breite, zzgl. der Breite der bautechnisch erforderlichen Flächen für die statisch notwendigen Seitenwände etc.).

Die in den jeweiligen Teilbereichen zeichnerisch festgesetzten Grünflächen (geplante Böschungen beiderseits der geplanten Osttangenten-Straßenfläche, einschließlich der darin festgesetzten Wege) können durch die für die Unterführungen erforderlichen baulichen Anlagen entsprechend unterbrochen werden.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestaltungssatzung im Rahmen des Bebauungsplanes

(Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz - LBauO)

Der räumliche Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist identisch mit dem Geltungsbereich des vorliegenden **Änderungs-**Bebauungsplanes.

2.1 Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 LBauO)

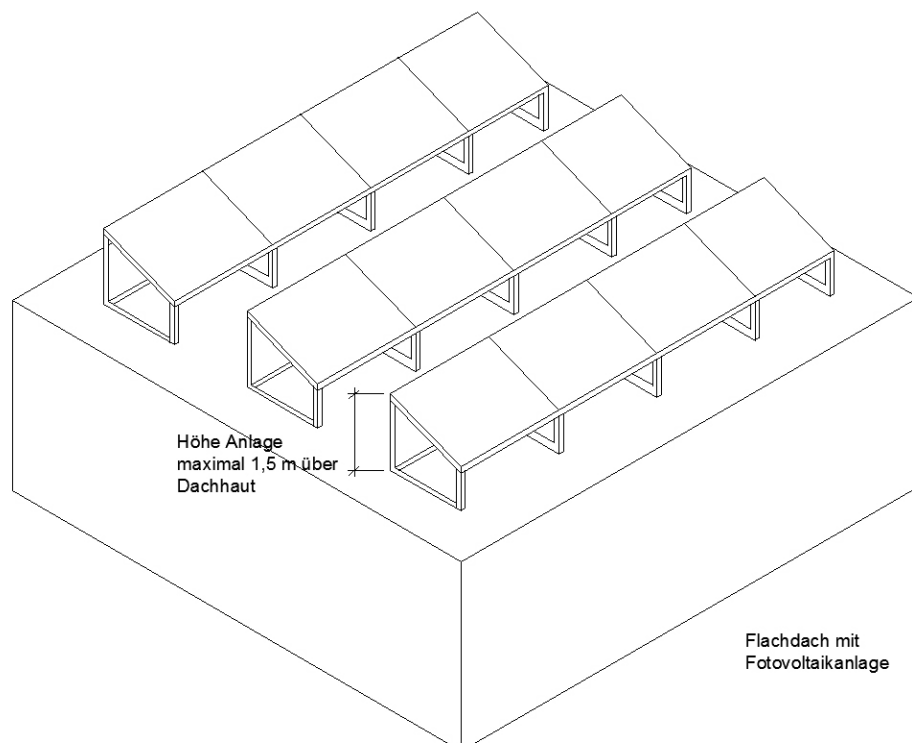
Über die diesbezüglich zu beachtende Festsetzung in Ziffer 1.6.4 hinaus werden folgende Festsetzung zur Dacheindeckung getroffen:

- 2.1.1 Zur Dacheindeckung dürfen keine glänzenden bzw. reflektierenden Dacheindeckungen verwendet werden.
- 2.1.2 In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Metaldächer darüber hinaus auch nur zulässig sind, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.

2.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 sowie § 62 Abs. 1 Nr. 2e LBauO)

- 2.2.1 Unabhängig von den vorstehend getroffenen Festsetzungen zu Dächern ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf sämtlichen geeigneten Dächern zulässig bzw. – gemäß den entsprechenden Festsetzungen in Ziffer 1.10.2 – vorzusehen.
Derartige Anlagen dürfen jedoch keinen Überstand über das Dach aufweisen.



2.2.2 Auf flachen oder flach geneigten Dächern (Neigungen zwischen 0° und 7°) sind freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese müssen aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben.

2.2.3 Von den vorstehend definierten Maßen und Vorgaben können Abweichungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass deren Einhaltung eine unverhältnismäßig hohe Einschränkung für den angestrebten Energieertrag zur Folge hätte.

2.3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

2.3.1 In Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den nicht bebaubaren bzw. anderweitig für den jeweiligen Betrieb nutzbaren Flächen die dadurch verbleibenden Freiflächen als unversiegelte Grünflächen in Form von blütenreichen Wiesen, Baum- und Strauchpflanzungen oder naturnahen Staudenpflanzungen, ohne Verwendung von Kunststoffmaterialien, herzustellen und langfristig zu erhalten und biotopgerecht zu pflegen sind.

Dabei sind auch Erd-Modellierungen in Form von flachen Mulden bis maximal 25 cm Tiefe zur breitflächigen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig, wobei die oben genannten Vorgaben zur naturnahen Gestaltung auch in diesen Bereichen zu erfüllen sind.

Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

2.3.2 Lose Stein- / Materialschüttungen (bspw. Schotter, Splitt, Kies, Glas), die nicht pflanzlichen Ursprungs sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen davon sind lediglich zulässig für Steinschüttungen in einer Breite von maximal 50 cm unmittelbar an der Gebäudewand, die der raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund dienen („Traufstreifen“).

2.4 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

2.4.1 Werbeanlagen sind zulässig, soweit sie sich zu der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße orientieren und die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. (Ausnahme siehe Ziffer 2.4.5).

2.4.2 Die max. zulässige Schrifthöhe beträgt 2,50 m. Die Werbeanlagen müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen.

2.4.3 Lichtwerbungen sind lediglich zulässig als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, als nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder als beleuchtete Bemalungen.

2.4.4 Unzulässig sind Werbeanlagen mit bewegtem oder blinkendem Licht, mit Laufschriften, Intervallschaltungen oder Wechselbildern, rotierende Werbeanlagen o. ä., Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' (Laserlicht) o.ä. sowie die Verwendung von Signalfarben.

2.4.5 Nebenanlagen in Form von Pylonen mit einer maximalen Höhe von 25,0 m sind – somit abweichend von der Vorgabe in Ziffer 2.4.1 - grundsätzlich zulässig, wobei ihre Zahl pro gewerblich genutztem Grundstück / Betrieb auf eine Anlage beschränkt wird.

2.5 Fassaden und Außenwände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.5.1 Metallfassaden sind nur zulässig, sofern das Metall derart vollständig und dauerhaft beschichtet ist, dass jegliche Auswaschungen von Metallpartikeln ausgeschlossen sind.
- 2.5.2 Grellfarbige, d. h. nicht gedeckte bzw. nicht getönte sowie weiße Farbtöne bzw. Materialien sind für Wände bzw. Fassaden von Gebäuden nicht zulässig. Es sind Farben im Spektrum der Erdfarben zwischen dunkel-elfenbein und beigebraun zu verwenden. Dieses Farbspektrum kann untergeordnet durch blass-(lind-)grüne Abschnitte ergänzt werden. Fassaden und Außenwände sind mit diesem Farbspektrum durch eine wechselnde Farbgebung so zu strukturieren, dass die optische Außenwirkung der Baukörper zurückgenommen und aufgelockert wird.

2.6 Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

- 2.6.1 Müllbehälter und ähnliche Anlagen
Abstellplätze für Müllbehälter sowie für Behälter für gasförmige oder flüssige Brennstoffe, für Leergut oder ähnliche Anlagen oder Einrichtungen, die sich im vorderen oder im hinteren Grundstücksbereich in einem Abstand von bis zu 8 m zu einer angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder zu einem öffentlichen Weg befinden, sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Verkleidungen, Einhausungen, Sichtblenden, Hecken- oder Strauchpflanzungen oder mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünenden Rankgerüsten o. ä.) wirksam und dauerhaft gegen Einblicke aus dem öffentlichen Raum abzuschirmen.

IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Es wird im Bebauungsplan eine Fläche nachrichtlich gekennzeichnet, bei deren Bebauung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB "*besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich*" sind.
Es handelt sich hierbei ein nachgewiesenes Rutschgebiet (Quelle: Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau - https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6). Die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Bohrungen, Grabungen und jegliche sonstige Eingriffe in den Boden sind in dieser Fläche allenfalls auf Grundlage differenzierter geotechnischer Untersuchungen und den daraus mglw. resultierenden Vorgaben (für evtl. bautechnische Maßnahmen o. ä.) zulässig.
Zudem sind die Aussagen im Geotechnischen Gutachten zur Hangrutschungsgefährdung in diesem Bereich (IBG 2019a, S. 6-7) zu beachten.

V. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Vermerke
(§ 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB)

1. Landesstraßenrechtliche Vorgaben – Bauverbots- und Baubeschränkungszone zur Landesstraße hin

Zur Landesstraße 406 hin wird die 20 m breite **Bauverbotszone** nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) eingezeichnet (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn).

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gilt zudem die **Baubeschränkungszone** gemäß § 23 Abs. 1 LStrG. Demnach bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Allerdings darf diese Zustimmung oder Genehmigung der Straßenbaubehörde gemäß § 23 Abs. 6 LStrG „*nur versagt oder mit Bedingungen oder Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

2. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen aufgrund des Überschwemmungsgebietes

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Teil des rechtskräftigen Überschwemmungsgebietes der Selz. Diese Teilfläche wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den aktuell im Kartendienst GEOEXPLORER des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz [<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>] dargestellten Grenzen eingezeichnet.

Für diese Fläche sind die Vorgaben des § 78 Abs. 1 WHG zu beachten und einzuhalten. Dies umfasst u. a. das Verbot der Errichtung baulicher Anlagen und der Erhöhung oder der Vertiefung der Geländeoberfläche. Ausnahmen können nach den Maßgaben des § 78 Abs. 3 bzw. Abs. 4 WHG zugelassen werden.

3. Wasserrechtliche Vorgaben – Beschränkungen im Randbereich der Selz

Beiderseits der Selz (Gewässer II. Ordnung) wird der 40 m-Bereich ab Uferlinie des Gewässers eingezeichnet. Anlagen in diesem Bereich sind gemäß § 36 WHG i. V. m. § 31 Abs. 1 LWG genehmigungsbedürftig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde.

4. Landschaftsschutzgebiet

Im Norden des Geltungsbereiches (entlang des Selz-Verlaufes) liegt ein Teil des ca. 3.300 ha großen Landschaftsschutzgebietes 'Selztal' (Rechtsverordnung vom 13.02.1990; veröffentlicht im Staatsanzeiger für Rhld.-Pfalz v. 12.03.1990 Nr. 8, S. 227). Dessen das Plangebiet tangierende Grenzen werden nachrichtlich übernommen und im Rechtsplan dargestellt.

VI. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN (ohne Festsetzungscharakter)

1. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Zur Sicherstellung eines geordneten Abflussverhaltens der Vorfluter haben Maßnahmen der Wasserrückhaltung Vorrang vor abflussbeschleunigenden Maßnahmen.

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die technische Ausführung einer evtl. Versickerung über die belebte Bodenzone, die Standorteignung, sowie das Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren sind mit dem Träger der Abwasserbeseitigung abzustimmen.

Das Versickern von anfallendem Oberflächenwasser ist nur breitflächig (über flache Mulden bis maximal 30 cm Tiefe) ohne gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zulässig. Für die gezielte Versickerung (Mulden mit angeschlossener, undurchlässiger Fläche im Verhältnis zur Muldenfläche > 5:1 bzw. einer Muldentiefe größer als 30 cm, zentrale Becken, Rigolen, Schächte etc.) sowie für die Einleitung in ein Fließgewässer ist hingegen eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Alzey-Worms erforderlich. Es ist ein Abstand von mindestens 1 Meter zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist auch stets so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen, die nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) als Benutzungen gelten und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

2. Nutzung von Niederschlagswasser

Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und / oder Beregnungswasser sollten möglichst Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung errichtet werden.

Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und Nutzung von Brauchwasser sollte das Dachwasser der Gebäude in doppelstufigen Regenwasserzisternen gesammelt werden. Das Prinzip beruht auf einer Grundspeicherung des Regenwassers zur Nutzung (V_N) sowie eines flexiblen Speichers zur Retention (Pufferung) zusätzlicher Niederschlagswässer (V_R) bei gleichzeitiger gedrosselter Ableitung. Das erforderliche Gesamtvolumen ergibt sich durch einfache Addition der beiden Volumina: $V_{\text{erf.}} = V_N + V_R$.

Im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen muss dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen. Bei der Nutzung von Brauchwasser ist darauf zu achten, dass das Leitungssystem entsprechend der Technischen Regeln (hier insbesondere die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallation - sowie die DIN 1986 und die DIN 2001) ausgeführt wird und die strikte Trennung von Trink- und Brauchwasserleitung erfolgt. Nach § 17 Abs. 6 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Zudem sind sämtliche Leitungen im Gebäude mit der Aufschrift oder einem Hinweisschild 'Kein Trinkwasser' zu kennzeichnen.

Die Planung der Brauchwasseranlage innerhalb des Gebäudes ist vor Erstellung und der Inbetriebnahme dem Zweckverband Abwasserentsorgung Rheinhessen (ZAR) bzw. dem Betriebsführer anzuzeigen.

Außerdem ist der Wasserversorgungsträger darüber zu informieren.

Schließlich ist die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3. Schutz vor Außengebietswasser

Grundsätzlich ist, gemäß den Vorgaben des § 5 Abs. 2 WHG, jeder Grundstückseigentümer eigenverantwortlich „im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“ Dies betrifft auch Maßnahmen vor Überflutungen aus eindringendem Außengebietswasser (nicht jedoch aus Abwasseranlagen) auf sein Grundstück.

Daher wird dem Grundstückseigentümer empfohlen, zum Schutz vor einem nie ganz auszuschließenden Eindringen von Wasser aus Nachbargrundstücken im Falle von Starkregeneignissen entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Gemäß der vom Landesamt für Umwelt vorgelegten „Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen“ für die Stadt Alzey (Stand 18.10.2018) sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Selz allenfalls am Nordrand (von der L 406 ins Plangebiet hinein), an der Selz (von den derzeitigen Ackerflächen Richtung Bach) sowie am Südrand (von den derzeitigen Ackerflächen in Richtung Weidasser Bach außerhalb des Plangebietes) Flächen kartiert, die eine „mäßige“ Wahrscheinlichkeit einer Gefährdung durch Sturzflut nach Starkregen auf relativ schmalen Schneisen mit Tiefenlinien und durchweg mit „geringen“ Abflusskonzentrationen, aufweisen.

Die o.g. Vorsorgemaßnahmen bieten sich demnach im Plangebiet insbesondere für die nördlichen Ränder des Gewerbegebietes **GE-1** und der Privaten Grünfläche mit dem Regenrückhaltebecken des LBM an. Dort könnten ggf. Vorkehrungen (in Form von Verwallungen o. ä., unter Einhaltung der landesnachbarrechtlichen Bestimmungen) getroffen werden, die vom Eigentümer herzustellen und dauerhaft zu erhalten sind.

Weitere Informationen dazu können den Arbeitshilfen und Leitfäden des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge (Mainz) entnommen werden, in denen verschiedene Themen der Hochwasser- und Starkregenvorsorge bearbeitet wurden [<https://ibh.rlp-umwelt.de/servlet/is/2024/>].

4. Bauzeitliche Grundwasserhaltung

Falls eine bauzeitliche Grundwasserhaltung erforderlich wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms einzuholen.

5. Löschwasserversorgung

Der Nachweis über eine ausreichende, jederzeit zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist durch den Bauherrn zu erbringen.

Laut Auskunft des Wasserversorgungsträgers (WVR GmbH, Bodenheim) kann eine Löschwassermenge (Grundschutz) von maximal 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l / min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden vorgehalten werden. Darüber hinaus gehende Löschwassermengen (die bei einem Industriegebiet i.d.R. – dort in der doppelten Menge - vorzuhalten sind) müssen grundstücksindividuell als Objektschutz vom jeweiligen Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

Zur Sicherstellung dieser Löschwassermengen können nachfolgende Einrichtungen genutzt werden:

- an das öffentliche Wassernetz angeschlossene Hydranten (Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222),
- Löschwasserteiche nach DIN 142210

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder
- sonstige offene Gewässer mit Löschwasser-Entnahmestellen nach DIN 14210.

Die Hälfte der v. g. Menge kann aus Löschwasserteichen, -brunnen, -behältern oder offenen Gewässer entnommen werden, sofern diese in einem Umkreis von 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten soll, laut Auskunft des Wasserversorgungsträgers, i. d. R. 150 Meter betragen. Die übrigen Anforderungen sind den u. a. Blättern des DVGW-Regelwerks zu entnehmen. Überflurhydranten sind entsprechend den Vorgaben der DIN 3222 farblich zu kennzeichnen. Beim Einbau von Unterflurhydranten sind diese durch Hinweisschilder gemäß DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Zur vorbeugenden Gefahrenabwehr wird um die Beachtung folgender Blätter des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., Frankfurt / Main) gebeten: Technische Mitteilung Merkblatt W 331 vom November 2006 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten); Technische Regel Arbeitsblatt W 400-1 vom Oktober 2004 (Wasserleitungsanlagen), sowie Technische Regel Arbeitsblatt W 405 vom Februar 2008 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung).

6. Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen. Bei der Bemessung dieser Flächen ist die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Februar 2007 anzuwenden. Grundsätzlich sind die Vorgaben des § 7 LBauO zur Anlage von Zugängen und Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zu beachten.

7. Nutzung von Erdwärme

Für die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung Alzey-Worms einzureichen.

8. Schutz und Verwertung von Boden

Bei Erdarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und DIN 18915 „Vegetationsarbeiten im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten. Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist daher zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu lagern. Es sollte geprüft werden, ob Erdaushub aus anfallenden Bauarbeiten zur grünordnerischen Gestaltung (z. B. Modellierungen) verwendet werden kann oder ob sonstige, möglichst ortsnahe Verwendungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutzrechtliche Vorschriften

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund im Sinne des § 16 DSchG gegen Verlust zu sichern, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und der Fund gemäß § 17 DSchG unverzüglich (direkt oder über die Denkmalschutzbehörde oder die Stadtverwaltung) der Denkmalfachbehörde zu melden. Das Erhaltungsgebot des § 18 DSchG ist dabei zu beachten.

Die vorstehenden Hinweise entbinden den Bauträger / Bauherren nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie (Mainz).

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers bzw. des Bauherrn finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. So kann gemäß § 21 Abs. 3 DSchG ein Träger öffentlicher oder privater Bau- oder Erschließungsvorhaben „als Veranlasser im Rahmen des Zumutbaren zur Erstattung der Kosten erdgeschichtlicher oder archäologischer Nachforschungen und Ausgrabungen einschließlich der Dokumentation der Befunde verpflichtet werden“.

10. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu verlegen bzw. durch Schutzvorkehrungen zu sichern, dass keine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Sträuchern mit Leitungstrassen stattfindet. Die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW Richtlinie GW 125 sowie des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV e. V., Köln) sind zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig über den Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

11. Beachtung der Aussagen der geotechnischen Gutachten

Die Aussagen und Empfehlungen der nachfolgend benannten geotechnischen Gutachten sind zu beachten

- a. IBG INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2019a): *Erschließung Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente, Alzey. Grundbautechnische Untersuchungen.*
15.07.2019, Worms.
- b. IBG INGENIEURBÜRO FÜR GEOTECHNIK (2019b): *Erschließung Industriegebiet Ost – Erweiterung, Alzey. Orientierende grundbautechnische Untersuchungen.*
31.07.2019, Worms.

Die beiden Gutachten **waren** als Anlagen zur Begründung Bestandteile der **Ursprungs-Bebauungsplanung und sind in der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey einsehbar.**

Falls die Baumaßnahme dies erfordert, sind zusätzliche Untersuchungen zur Erkundung von Schicht- und Grundwasserverhältnissen durchzuführen.

Generell ist bei jeglichen Bauvorhaben im Geltungsbereich der gutachterlichen Empfehlung zu folgen, „wegen der *Untergrundsituation generell sowie der Lage der Bauprojekte auf den einzelnen Grundstücken (...)* einen *Baugrundgutachter mit der Ausarbeitung von wirtschaftlichen und standsicheren Gründungskonzepten einzuschalten*“ (IBG 2019b, S. 6).

Darüber hinaus sollten generell die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

Bei allen Bodenarbeiten sind zudem die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) zu berücksichtigen.

12. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt. Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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 (Regionalstelle der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) mitzuteilen.

13. Vorgaben im Falle des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen

Sofern sich Gewerbe- oder Industriebetriebe ansiedeln, in denen ein Umgang oder die Lagerung, Abfüllung etc. von wassergefährdenden Stoffen erfolgt, ist folgendes zu beachten:

Die Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe (Schmier- und Kraftstoffe, Lacke, Kühlmittel etc.) ist der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i. V. m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Die Anforderungen der Bundesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu erfüllen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert / verwendet werden sollen.

Sämtliche Arbeiten sind so durchzuführen, dass eine Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgeschlossen ist.

Wasserwirtschaftlich relevante Gegebenheiten während der Bauphase und bei späteren Unterhaltungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten - insbesondere Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen - sind, sofern ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe, z. B. Löschwasser, in ein Gewässer oder in den Boden eingedrungen sind, unverzüglich der Unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Alzey-Worms oder der nächsten Polizeibehörde zu melden.

Ausgetretene wassergefährdende Stoffe sind vollständig aufzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Zum Schutz des Bodens und der Gewässer sind für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen sowie die zutreffenden technischen Regelungen zu beachten. Dies betrifft insbesondere den Transport und das Abfüllen dieser Stoffe, z.B. durch Verwendung zugelassener, dichter und beständiger Auffangwannen, dichte Abfüllflächen, zugelassene dichte und beständige Behälter oder Tankwagen mit allen erforderlichen zugelassenen Sicherheitseinrichtungen.

Sofern eine Eigenverbrauchstankstelle, d. h., ein Behälter mit Zapfeinrichtung, errichtet werden sollte, bedarf dieser in jedem Fall einer eigenständigen Baugenehmigung. Behälter mit Zapfeinrichtung zum Verfüllen von Treibstoffen (Dieselkraftstoff, Pflanzenöle) werden als Tankstellen beurteilt nach Landesbauordnung (LBauO). Behälter zur Lagerung von Treibstoffen ohne Zapfeinrichtungen mit einer Lagerkapazität weniger als 10 m³ sowie weniger als 5 m³ Behälterinhalt in der Nähe von Kultur- und Naturdenkmälern sind baurechtlich als genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 1 Nr. 5b LBauO zu beurteilen, es besteht jedoch eine Anzeigepflicht nach AwSV bei der zuständigen Wasserbehörde.

14. Kampfmittel

Eine frühzeitig (im Vorfeld der Ursprungs-Bebauungsplanung) eingeholte Vorerkundung im Hinblick auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet [LUFTBILDDATENBANK DR. CARLS GMBH (2017): *Kampfmittelvorerkundung „Alzey, Erweiterung Industriegebiet Ost“*. Estenfeld, 28.11.2017] kam zu dem Ergebnis, dass „im gesamten Auswertungsgebiet die Gefahr [besteht], auf blindgegangene Panzer- und Geschützgraten sowie Handkampfmittel und Munition zu stoßen“. Somit besteht weiterer Erkundungsbedarf. „Zur Klärung der weiteren Vorgehensweise empfehlen wir die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland-Pfalz oder einer Fachfirma für die

Kampfmittelbeseitigung.“ (DR. CARLS GMBH 2017, S. 7). Diese genauere Erkundung ist somit vor Beginn jeglicher Erdarbeiten in Eigenverantwortung der Erschließungsträger / der Bauverantwortlichen zu veranlassen. Jedwede Erdarbeiten sind auch zuvor in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen.

Die o. g. Vorerkundung war Anlage zur Begründung und somit Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes und ist in der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey, einsehbar.

Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bodeneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Alzey, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

15. Radonprognose

Das Plangebiet liegt außerhalb von Radonvorsorgegebieten. Gemäß § 123 Abs. 1 des Strahlenschutzgesetzes (StrlSchG) gilt außerhalb von Radonvorsorgegebieten folgendes: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird den Bauverantwortlichen und ihren Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

16. Beachtung der Aussagen des schalltechnischen Gutachtens

Die Aussagen des aktualisierten Schalltechnischen Gutachtens [DB KONZEPT PLUS GMBH (2024): "Stadt Alzey - Bauungsplan Nr. 79d 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung'. Schalltechnisches Gutachten vom 27.02.2024. St. Wendel] sind zu beachten.

Das aktualisierte Gutachten ist Anlage zur Begründung und somit Bestandteil der vorliegenden Änderungs-Bebauungsplanung.

17. Prüfung der Notwendigkeit von Vorbehandlungsanlagen

Es sollte bei jedem Industrie- oder Gewerbebetrieb geprüft werden, ob aufgrund der Menge und Verschmutzung des Abwassers vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz mit zentraler Kläranlage entsprechende Vorbehandlungsanlagen (genehmigungspflichtig gemäß § 58 WHG i. V. m. den §§ 61 und 62 LWG ab einer Menge von 8 m³ / Tag) vorzuschalten sind.

18. Genehmigung für das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen

Das Einleiten von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) bedarf der Genehmigung durch die SGD Süd nach den §§ 61 und 62 LWG, soweit an das Abwasser in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 WHG in Verbindung mit § 57 Abs. 2 WHG Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder vor seiner Vermischung festgelegt sind.

19. Zeitfenster für Rodungen und Rückschnitte von Gehölzen

Bei der Realisierung der Planung ist zu beachten, dass es nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten ist, "*Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen*"; zulässig sind allenfalls "*schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen*".

Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2c) BNatSchG dieses Verbot - streng genommen - nicht für infolge des Bebauungsplanes künftig zulässige Eingriffe (das Bauen bzw. ein hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gelten nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig). Dennoch sind die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten, wonach heimische Tierarten (so bspw. in Gehölzen Vögel bzw. Fledermäuse) nicht beeinträchtigt, noch deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden dürfen. Vor einem Gehölzeingriff in der "biologisch aktiven" Jahreszeit (d. h. somit außerhalb der o. g. Frist) ist daher der artenschutzrechtliche Tötungstatbestand auf Grundlage einer Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe o. ä.) auf jeden Fall auszuschließen.

20. PIK-Maßnahmen auf Flächen außerhalb der Planungshoheit der Stadt Alzey

Über die diesbezüglichen Festsetzungen von Produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK) zur Schaffung von Lebensräumen für Arten, die an landwirtschaftliche Nutzflächen gebunden sind (so insbesondere für die Vogelarten Rebhuhn, Feldlerche und Grauammer) in Ziffer 1.6.2.5 hinaus wird eine weitere solche PIK-Maßnahme zur Kompensation (PIK-5 – Framersheim „Viehweide“) auf einer in städtischem Eigentum, aber außerhalb der Planungshoheit der Stadt Alzey liegenden Fläche in der Gemarkung Framersheim (Flur 2, Flurstück 111) nach § 1a Satz 4 BauGB umgesetzt.

Die auf dieser Fläche erforderlichen Maßnahmen (die auch in Kap. 5.3.2.4 des Umweltberichtes aufgeführt sind) wurden im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 3 und 4 i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB über vertragliche Regelungen zum Ausgleich zwischen dem Planungsträger, dem Erschließungsträger und der Kreisverwaltung (als Untere Naturschutzbehörde) gesichert.

21. Fassadenbegrünung

Größere, ungegliederte Fassadenflächen sollten aus ästhetischen, biologischen und lokalklimatischen Gründen sowie zur Minderung der Materialbeanspruchung durch hohe Temperaturdifferenzen mit Kletterpflanzen begrünt werden.

22. DIN-Normen

DIN-Normen, auf die in dieser Satzung verwiesen wird, sind beim Deutschen Patent- und Markenamt in München archivmäßig gesichert niedergelegt und können bei der Stadtverwaltung Alzey, Fachbereich 4 (Bauen und Umwelt), Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey, eingesehen werden.

Ein Bezug der DIN-Vorschriften ist über die Beuth Verlag GmbH (unter der Adresse Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin bzw. <http://www.beuth.de>) möglich.

VII. PFLANZENLISTE UND WEITERE VORGABEN FÜR PFLANZFESTSETZUNGEN

Die im Plangebiet zu pflanzenden Arten sind jeweils auszuwählen in Abhängigkeit vom konkreten Standort (einige Arten gedeihen bspw. nur auf feuchten Standorten).

Die im Folgenden aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Liste ist nicht abschließend.

Wichtig für eine ökologisch wertvolle Pflanzenauswahl ist die weitest mögliche Verwendung von heimischen Gehölzen. Es können aber auch Arten verwendet werden, die dieses Kriterium nicht im strengen Sinne erfüllen. In jedem Fall sollte aber darauf geachtet werden, dass möglichst robuste Arten und Sorten gepflanzt werden, die vor allem durch ihre Blüte und ihre Früchte und / oder sonstige Eigenschaften (z. B. Dornen oder Stachel als Hilfe zum Nestbau; Belaubung o.ä.) einen Teil- Lebensraum (als temporäres Jagd- (Flug- / Brut- / Nist-)Habitat für unsere heimische Fauna (v. a. für Vögel und Insekten) bieten.

Gemäß § 40 Absatz 1 BNatSchG bedarf das Ausbringen von gebietsfremden Pflanzen (d. h. deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt) in der freien Natur seit dem 01.03.2020 der Genehmigung der zuständigen Behörde. Dies gilt nicht für künstlich vermehrte Pflanzen, wenn sie ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben. Eine Genehmigung kann nicht erteilt werden, wenn eine Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen oder Arten der Mitgliedstaaten der EU nicht auszuschließen ist. Durch diese Regelung sollen einer weiteren Florenverfälschung effektiv entgegengewirkt sowie Produktion und Verwendung gebietseigener Gehölze und Saaten gefördert werden.

Diese Vorgabe ist für die zu begrünenden Flächen im Innenbereich (Straßenbäume, private Freiflächen etc.) nicht verbindlich einzuhalten.

Bei Pflanzungen ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach den §§ 44-47 des Landesnachbarrechtsgesetzes von Rheinland-Pfalz zu achten.

a) Bäume

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
*Fraxinus excelsior – Esche (aktuell aber wg.
des Eschentriebsterbens auf Pflanzung ver-
zichten)*
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix x rubens - Fahl-Weide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Bäume II. Ordnung

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Cydonia oblonga - Quitte
Malus sylvestris - Wildapfel
Mespilus germanica - Mispel
Morus nigra – Schwarzer Maulbeerbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster - Wildbirne
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Sorbus torminalis - Elsbeere

b) Landschaftssträucher

Berberis vulgaris - Berberitze	Rosa arvensis - Feldrose
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel	Rosa canina - Hundsrose
Corylus avellana - Waldhasel	Rosa rubiginosa - Weinrose
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia - Bibernelle
Ligustrum vulgare - Rainweide	Salix cinerea - Grau-Weide
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Prunus mahaleb – Weichselkirsche	Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn	Viburnum opulus - Wasserschneeball
Rhamnus frangula - Faulbaum	

Auf die Verwendung jeglicher Nadelgehölze ist – mit Ausnahme der heimischen Arten Gemeine Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Gemeine Eibe (*Taxus baccata*) - zu verzichten. Ergänzend bzw. alternativ können für Pflanzungen im Randbereich von Stellplätzen, Zuwegungen und angrenzenden Straßen auch andere stadtklimatolerante Laubbaum-Arten verwendet werden, die in der GALK-Straßenbaumliste¹ zur Verwendung auf Straßen- und Parkplatz-Flächen als 'geeignet' oder 'gut geeignet' für diese Standorte empfohlen werden, sofern sie als Hochstamm erhältlich sind und eine Mindestgröße von 8 m (nach den Angaben dieser Liste) erreichen.

Da es in jüngerer Zeit im Planungsraum auf Grund der Trockenheit zunehmend Probleme beim Anwachsen von Bäumen, gibt, wird empfohlen, Straßenbäume und sonstige Einzelbäume möglichst in durchgängige Mulden zu pflanzen, in denen auch Oberflächenwasser versickern kann.

Für sämtliche der optischen Abschirmung dienende Baumpflanzungen in den Randbereichen der Grünflächen zu den Baugebieten hin sind darüber hinaus zumindest teilweise auch andere, besonders schnellwachsende Bäume (sog. „Ammengehölze“, wie z.B. Silber- oder Graupappel) zu verwenden und zulässig, die eine rasche Abschirmung bewirken, mittel- bis langfristig dann aber von (in unmittelbarer Nachbarschaft zu pflanzenden und entsprechend zu pflegenden) standortgerechten Bäumen überwachsen werden. Wenn die eigentlich zur Eingrünung vorgesehenen Bäume I. Ordnung groß genug sind, können die Ammengehölze entnommen werden.

Mindest-Pflanzqualitäten (**falls nicht anders festgesetzt**):

- Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Bäume II. Ordnung: Heister, 2 mal verpflanzt, 150-175 cm hoch
- Landschaftssträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch.

Alle im Plangebiet zu pflanzenden hochstämmigen Bäume sind fachgerecht (möglichst mit Dreibock) anzupfählen.

¹ DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ (GALK) E.V. (2012): GALK-Straßenbaumliste, Stand 01.03.2012. www.galk.de.

VIII. ÄNDERUNG BESTEHENDER RECHTSVERHÄLTNISSE

1. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 79d-1.Ä. 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente – 1. Änderung' überdeckt mit seinem Geltungsbereich den des Ursprungs-Bebauungsplanes 'Industriegebiet Ost – Erweiterung mit Osttangente'. Es gelten darin künftig die im vorliegenden Textteil und in der neuen Planfassung festgesetzten Inhalte.

Hinweis: Die in den §§ 2 und 3 der Änderungs-Satzung (s. o., Abschnitt II.) aufgeführten Änderungen beziehen sich fast ausschließlich auf die Bereiche der nun festgesetzten **GI**-Teilgebiete und die diese unmittelbar begleitenden Öffentlichen Grünflächen (**ÖG-x**) und Verkehrsflächen.

Da sich aber infolge des an die Änderungen angepassten Schalltechnischen Gutachtens auch die Richtungssektoren für die schalltechnisch begründeten Zusatzkontingente im Rahmen der 1. Änderung ändern (gleichwohl nur der Wert für einen Sektor) und deren Grenzen (gemäß der Emissionskontingentierung) radial über sämtliche Flächen des Ursprungs-Geltungsbereiches abstrahlen, sind auch die übrigen Flächen des Gesamt-Geltungsbereiches (gleichwohl nur durch diese Sektoren-Darstellungen) von der Änderung betroffen und werden daher in den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung einbezogen.
