

GEMEINDE ALTRIP

„GEWERBEGEBIET II“

BEBAUUNGSPLAN nach BauGB und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach LBO

- A: Textliche Festsetzungen nach BauGB
- B: Örtliche Bauvorschriften nach LBauO
- C: Schriftliche Hinweise
- Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand: 16. April 2003



-
- A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB i.d. Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762) und der BauNVO i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- B. **GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 Abs. 1 u. 6 LBauO i.d.F. der Bekanntmachung vom 09.12.1998 (GVBl. Nr. 22 S. 365)
- C. **SCHRIFTLICHE HINWEISE** (unverbindlich)
-

A. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO**

A 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

Bau und Betrieb von folgenden Vergnügungsstätten aus § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO d.s. Spielhallen, Diskotheken und Massage-Salon u.ä.

A 2. **Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen und Zahl der Wohnungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt von OK Dachhaut mit der Außenwand, darf 10,0 m nicht überschreiten.

Die max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird auf 15,0 m begrenzt.

2.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen sind mit folgenden Einschränkungen allgemein zulässig:

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für betriebswichtige Personen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur in Betriebs- oder Verwaltungsgebäuden zulässig. Die Zahl der Wohnungen für betriebswichtige Personen wird wie folgt beschränkt:

- für Grundstücke bis 2.000 m² Größe max. 2 Wohnungen
- für Grundstücke über 2.000 m² Größe max. 3 Wohnungen

Selbständige Wohngebäude dürfen nicht errichtet werden.

2.3 Die Breite der Baugrundstücke darf 20 m gemessen an der Straßenbegrenzungslinie nicht unterschreiten.

A 3. Besondere Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit **b** gekennzeichneten Grundstücken gilt die offene Bauweise mit den erforderlichen Grenzabständen. Es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m, maximal jedoch bis zu einer Länge von 100 m, zulässig.

A 4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a + 25b BauGB i.V. mit § 17 Abs. 3 LPflG -Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz - i.d.F. vom 14.06.1994)

4.1 An der Planstraße sind an den zeichnerisch festgesetzten Stellen Bäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können im Einfahrtsbereich der Grundstücke nach beiden Seiten in Straßenlängsrichtung verschoben werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

Pflanzenarten : Bergahorn, Eberesche
Pflanzqualitäten : Stammumfang 18-20 cm

4.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M1) entlang der östlichen Seite der Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung: „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ sind als Entwässerungsgraben anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Oberflächenabflüsse der Straßen sind diesen Flächen zuzuleiten.

Für die Zufahrten zu den Baugrundstücken dürfen die „Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers“ entlang der östlichen Seite der Erschließungsstraße überbaut werden (s. Textziffer A 5).

4.3 Der in der Planzeichnung dargestellte Gehölzbestand am nördlichen Rand des Plangebietes ist zu erhalten und bei Abgang wie folgt zu ersetzen:

Bäume im Verhältnis 1:2,
Sträucher im Verhältnis 1:1.

Die Bereiche innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtwinkel sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

4.4 Der am Nordrand vorhandene Gehölzriegel südlich der Straße ist auf eine Gesamtbreite von ca. 8 m zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. Es sind hierfür einheimische standortstypische Gehölze zu pflanzen.
(siehe auch Textziff. C 18).

4.5 Die am Nordrand des Gebietes vorgesehenen Versickerungsflächen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M 2 und M 3) sind als naturnahes Erdbecken zu gestalten und entsprechend zu begrünen (siehe auch Textziff. C 18). Die vorhandenen Gehölze im Süden an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind dauerhaft zu erhalten.

4.6 Auf der öffentlichen Grünfläche am Südrand ist ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind dabei einheimische, standortstypische Bäume und Sträucher zu pflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 m², alle 12-14 m ist ein großkroniger Baum 1. Ordnung zu pflanzen bzw. wahlweise alle 6-8 m ein Baum 2. Ordnung
(siehe auch Textziff. C 18).

4.7 Am Ostrand ist ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Es sind dabei einheimische, standortstypische Sträucher zu pflanzen.
Pflanzdichte: 1 Strauch je 2 m².

(siehe auch Textziff. C 18).

- 4.8 Am Westrand ist ein ca. 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung und Lagerung freizuhalten. Der Geländestreifen ist als wildkraut- und blütenreicher Landschaftsrasen einzusäen.
- 4.9 Pflanzungen im Bereich der Sichtwinkel dürfen eine Höhe von 0,80 m, gemessen ab OK Fahrbahn nicht überschreiten.
- 4.10 Notwendige Leitungen sind so zu verlegen, dass die Baumpflanzungen nicht behindert werden.
- 4.11 Die im Westen des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (M 4) gliedert sich in 2 Teilbereiche.

Auf einem westlich direkt an die Gewerbefläche angrenzenden mind. 15 m breiten Bereich ist ein Waldmantel zu entwickeln. Hierbei sind von Ost nach West bzw. von Süd nach Nord folgende Zonen anzulegen:

- ca. 3 m breiter Saum aus Kräutern
- 3 - 5 m breiter Vormantel aus niedrig wachsenden Sträuchern
- 5 - 10 m breiter Mantel aus Heckensträuchern

Auf dem zur Wiederbewaldung vorgesehenen, westlich angrenzenden Bereich ist ein Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwald anzulegen und zu entwickeln.

(siehe auch Textziff. C18)

A 5. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Die Breite der Zufahrten zu den Baugrundstücken darf je angefangene 50 m Grundstücksbreite max. 8,0 m nicht überschreiten.

A 6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind an den den Hauptlärmquellen zugewandten Gebäudeseiten bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund von Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) für Aufenthaltsräume bauliche und/oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe Nov. 1989 Nr. 5, Tabellen 8 und 9) maßgeblichen Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm sind einzuhalten.

B. GESTALTUNGSSATZUNG / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 88 LBauO

B 6. Dächer und Wände (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 6.1 **Dachform und Dachneigung:**
Flachdach, flachgeneigtes Pult- oder Satteldach oder Dach-Sonderformen (z.B. Sheddach) 0 – 30°
- 6.2 **Dachbegrünung**
Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0° - 5° sind zu begrünen.
- 6.3 **Fensterlose Fassaden und Fassadenteile von mehr als 20 m² Ansichtsfläche sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufenden 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² vorzusehen (siehe auch Textziff. C18).**

B 7. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 7.1 **Die Höhe von Einfriedungen wird allseitig mit max. 2,20 m, gemessen ab OK Gehweg, festgesetzt. Sie sind entlang der Erschließungsstrasse bis zur vorderen Baugrenze zurückzusetzen. Straßenseitige Einfriedungen direkt an der Straßenbegrenzungslinie werden auf max. 1,25 m Höhe begrenzt.**
- 7.2 **Die straßenseitigen Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zu errichten.**

B 8. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 8.1 **Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung gestattet.**
- 8.2 **Großflächenwerbung über 6,0 m² und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.**

B 9. Vorgärten und Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 9.1 **Die Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Im Vorgarten eines jeden Grundstücks ist ein standortheimischer Laubbaum auf je angefangenen 20 m Straßenlänge zu pflanzen.**
- 9.2 **Die unbebauten und unbefestigten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benötigt werden, zu mind. ½ zu begrünen. Je 200 m² unbefestigter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.**
- 9.3 **Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit Bäumen mind. 2. Ordnung zu überstellen. Auf je 4 Parkstände ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
Pflanzqualitäten : Stammumfang 18-20 cm**
- Die Bäume sind vor Beschädigungen zu schützen.**

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE (unverbindlich)

- C 10.** Das Gewerbegebiet liegt in der geplanten Zone III des zukünftigen Wasserschutzgebietes der Technischen Werke Ludwigshafen. Im Wasserschutzgebiet der Zone III sind alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt. Die in der Zone III geltenden Bestimmungen sind einzuhalten.
- C 11.** Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten. Die Arbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.
- C 12.** Niederschlagswässer aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.
- C 13.** Unverschmutzte Niederschlagswässer sollen in Abstimmung mit dem Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gesammelt und als Brauchwasser für Gartenbewässerung verwendet oder auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerungskonzepte sind im Detail frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd abzustimmen.
- C 14.** Die Stellplätze, Hofflächen Lagerflächen und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, wie Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen u.ä. versehen werden.
- C 15.** Ein Überlauf der Niederschlagswässer von den privaten Sickermulden zum öffentlichen Straßenraum (Graben) ist gestattet. Eine Abführung der Niederschlagswässer über Drainageleitungen an den Kanal ist nicht zulässig.
- C 16.** Für die Beleuchtung im öffentlichen Bereich sind Natriumdampflampen zu verwenden.
- C 17.** Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden im Bereich der aktuellen Freiflächen entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und zur Andeckung der künftig geplanten Freiflächen wieder zu verwenden.
- C 18.** Bei der Anlage der Pflanzungen sollen Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste verwendet werden:

Pflanzliste 2 aus dem Landschaftsplan:

Bäume 1. und 2. Ordnung:

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildbirne	(Pyrus pyraeaster)
Walnuß	(Juglans regia)
Speierling	(Sorbus domestica)
Stieleiche	(Quercus robur)
Feldulme	(Ulmus laevis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gemeine Esche	(Fraxinus excelsior)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Silberweide	(Salix alba)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)

Qualität: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang 18 bis 20 cm

Sträucher:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaea</i>)
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Zweigriffliher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Eingriffliher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Silberweide	(<i>Salix alba</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)

Qualität: verpflanzte Sträucher mit 3 Trieben, Pflanzdichte: in versetzten Reihen, Reihenabstand 1 m, Abstand in der Reihe ca. 1,5 m

Pflanzliste 4 aus dem Landschaftsplan:

Fassadenbegrünung (Rankende Pflanzen)

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Weinrebe	(<i>Vitis alba</i>)
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus spec.</i>)
Geißblatt	(<i>Lonicera spec.</i>)
Blauregen	(<i>Wisteria sinensis</i>)
Hopfen	(<i>Humulus lupulus</i>)
Knöterich	(<i>Fallopia aubertii</i>)
Pfeifenwinde	(<i>Aristolochia macrophylla</i>)
Kletterrose	(<i>Rosa spec.</i>)

- C 19.** Gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 ist bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,00 m zu bestehenden Versorgungsleitungen zwingend einzuhalten. Können die Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der THÜGA AG weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- C 20.** Da Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen kann es zu Überflutungen kommen. Ein Schadensersatzanspruch sowie ein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen besteht nicht.
- C 21.** Es wird empfohlen, die Keller – falls vorgesehen – wasserdicht auszubilden bzw. auf eine Unterkellerung zu verzichten.
- C 22.** Die bauliche Nutzung innerhalb des Schutzstreifens der Elektro-Freileitung ist mit den Pfalzwerken abzustimmen.

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Bauliche und städtebauliche Ziele

1.1 Allgemeines

Die für die gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Altrip vorhandenen Flächen sind weitestgehend belegt bzw. werden in absehbarer Zeit der geplanten gewerblichen Nutzung zugeführt. Darüber hinaus ist von mehreren ortsansässigen Betrieben ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen angemeldet. Für die Entwicklung dieser Betriebe stehen nicht mehr ausreichend große Gewerbeflächen zur Verfügung, so dass im Rahmen der gemeindlichen Eigenentwicklung weitere Gewerbegrundstücke erschlossen werden sollen.

Hierfür vorgesehen ist die Erschließung einer Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft des vorhandenen Gewerbegebietes „Im Ried“, westlich der K 13 und südlich der Sandbahn. Diese Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wie bei der Flächennutzungsplanung vorgesehen, wird in das Plangebiet auch eine Fläche westlich der Gewerbefläche einbezogen. Diese „Fläche für Maßnahmen...“ steht für eine ökologische Aufwertung zur Verfügung und soll auf Dauer eine weitere gewerbliche Westererweiterung begrenzen. Als Ausgleich soll, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, auf dieser Fläche ein Wald mit gestuftem Waldmantel entwickelt werden. Die Gemeinde übernimmt damit die Ziele aus der Flächennutzungsplanung und entwickelt diese im Bebauungsplan weiter.

Aufgrund der notwendigen Erschließungsanlagen und der absehbaren Grundstücksnachfrage wird die gesamte Fläche in die Gebietsplanung einbezogen.

Um für die Realisierung des Gewerbegebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Altrip die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde westlich des Gewerbegebietes „Im Ried“ und westlich der K 13 südlich der Sandbahn. In den Geltungsbereich einbezogen sind die Straßenanschlüsse im Norden und Süden an die K 13, die auf z.Zt. vorhandene Wirtschaftswege führen und von denen aus über eine durchgehende Straßenverbindung das Gebiet erschlossen wird. Zusätzlich aufgenommen ist ein Gebiet im Westen, das als Ausgleichs- und Ersatzfläche vorgesehen ist und bewaldet werden soll. Die Mulde im Norden ist für eine Begrünung und die Beseitigung von nicht verschmutztem Oberflächenwasser vorgesehen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Süden: durch die nördliche Grenze des vorhandenen Wirtschaftsweges, wobei diese Grenze im Südosten auf die Südseite dieses Wirtschaftsweges verspringt und den Anschluss an die K 13 mit einbezieht.
- im Osten: durch die Westgrenze der Ackerparzelle 1822/4 sowie die Anschlussbereiche im Norden und Süden an die K 13.
- im Norden: durch die Südgrenze des Grundstückes der Sandbahn im Bereich westlich des Abzweigs nach Süden verspringend an die Grenze des Grundstückes des Wirtschaftsweges.
- im Westen: durch die Ostgrenze des Waldgrundstückes 1846.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 9,3 ha.
Davon entfallen rd. 4,2 ha auf Gewerbegrundstücke, 0,9 ha auf Verkehrsflächen, 1,5 ha auf Grünfläche, sowie rd. 2,7 ha auf die Ausgleichsfläche im Westen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Altrip von 1998 sieht für diesen Bereich eine gewerbliche Baufläche vor. Westlich angrenzend ist eine „Fläche für Maßnahmen“ dargestellt, auf der eine Entwicklung in Richtung Wald stattfinden soll. Diese Fläche ist in die Planung mit einbezogen.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden in den Bebauungsplan übernommen und weiter konkretisiert. Die gewerbliche Baufläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgenommen von der Festsetzung als gewerbliche Baufläche wird die östliche Parzelle Flurst.-Nr. 1822/4, die von dem östlich angrenzenden Gärtnereibetrieb als Betriebsfläche und rückwärtige Zufahrt zum Betriebsgrundstück benötigt wird. Diese Fläche wird als private Grünfläche festgesetzt. Auf der Maßnahmenfläche wird eine Bewaldung vorgesehen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Art der baulichen Nutzung

Der gewerbliche Bereich umfasst einen ca. 145 m breiten Streifen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches. Er schließt im Osten an die Grundstücke einer vorhandenen Gärtnerei an. Dieser Bereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Er wird von einer von Norden nach Süden verlaufenden Straße erschlossen. Die außermittige Lage der Straße ermöglicht die Bildung von unterschiedlichen Grundstücksgrößen, so dass jeweils bedarfsgerecht für die einzelnen Betriebe Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Im gesamten Gebiet werden Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen, die dem angestrebten Charakter des Gebietes zuwiderlaufen würden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für betriebswichtige Personen werden zwar im Gewerbegebiet als allgemein zulässig festgesetzt. Um die Gefahr einer übermäßigen Nutzung des Gebietes für Wohnzwecke auszuschließen und den Gebietscharakter als Gewerbegebiet zu sichern werden jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Anzahl der zulässigen Wohnungen gemacht. Zulässig sind abhängig von der Grundstücksgröße nur max. 2-3 Wohnungen. Zusätzlich erfolgt die Einschränkung, dass die Wohnungen nur in Betriebs- und Verwaltungsgebäuden zulässig sind. Dadurch wird die Errichtung selbstständiger Wohngebäude verhindert. Durch diese Festsetzungen soll eine klare Regelung bezüglich des zulässigen Umfangs von Wohnungen im Gewerbegebiet geschaffen werden, die durch reine Ausnahmeregelungen so nicht erreicht werden kann.

Zusätzlich werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke von der Ansiedlung ausgeschlossen. Die Gründe hierfür liegen in dem planerischen Ziel, solche Einrichtungen nicht abseits der Wohngebiete, sondern möglichst bevölkerungsnah, d.h. an zentraler gelegenen Stellen der Gemeinde vorzusehen bzw. die dort bereits vorhandenen Einrichtungen zu nutzen.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch die Grundflächenzahl bestimmt. Sie wird mit 0,6, d.h. unterhalb des im § 17 BauNVO angegebenen Höchstwertes festgesetzt. Der Grund für diese Reduzierung liegt in der Zielsetzung, eine übermäßige Versiegelung des Grund und Bodens zu vermeiden und damit auch nach der Gebieterschließung und Besiedelung ein Mindestmaß an ökologisch und gestalterisch wirksamen Freiflächen zu sichern und die Einbindung des Gebietes in den Freiraum zu verbessern. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen überschritten werden, so dass die Funktionalität der Grundstücke für die Betriebe durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 nicht eingeschränkt wird.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt, damit wird eine 2-geschossige Bebauung zulässig.

Da im Gewerbegebiet oft eine Unterteilung in Geschosse unzweckmäßig, z.T. gar nicht möglich ist, wird die Höhe aller Gebäude im Gebiet mit einer max. Wandhöhe festgesetzt. Die Höhe wird u.a. durch die Höhe der Gebäude im vorhandenen östlichen Gewerbegebiet bestimmt und so gewählt, dass Bäume eine entsprechende Höhe entwickeln können und die baulichen Anlagen damit eine gestalterisch wichtige Baumkulisse erhalten können. Die Höhe ist damit auf die Begrünungsmöglichkeit abgestimmt. Die so erreichbaren und zulässigen Hallenhöhen sind für die zu erwartenden Betriebe ausreichend.

Mit diesen Festsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet ausreichend bestimmt.

1.6 Erschließung

Das Gewerbegebiet wird durch eine von Nord nach Süd verlaufende Straße erschlossen. Diese Straße wird über auszubauende vorhandene Wege nördlich und südlich des Gewerbegebietes an das überörtliche Verkehrsnetz (K 13) angeschlossen. Diese Anschlüsse sind bereits vorhanden. Zusammen mit den Anschlüssen in das östlich der Straße gelegene Gewerbegebiet „Im Ried“ werden hier 2 Kreuzungen ausgebildet.

Die Gesamtbreite der Straße wird wegen des im Gebiet zu erwartenden Schwerverkehrs mit insgesamt 11,5 m festgesetzt. Davon entfallen entsprechend einem unverbindlichen Unterteilungsvorschlag auf die Fahrbahn 6,5 m, auf einen einseitigen Schrammbord 0,5 m, auf einen Parkstreifen für Lkw 3,5 m und auf einen Gehweg 1 m. Der Lkw-Parkstreifen wechselt im Bereich des Gewerbegebietes von Osten auf die westliche Seite. In dem Bereich der Parkstreifen werden Grünflächen mit Baumpflanzungen angelegt. In der Mitte des Gebietes ergibt sich dadurch ein Fahrbahnversatz, der zur Verkehrsberuhigung beitragen soll. Auf der Ostseite der Straße ist ein 2 m breiter Graben vorgesehen. In diesem Graben sollen die Oberflächenwässer der Straße abgeleitet und/oder versickert werden. Er dient gleichzeitig als Überlauf für die anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer auf den angrenzenden Grundstücken. Dieser Graben darf nur an einigen Stellen überquert werden. Die jeweilige Einfahrtsbreite wird auf max. 8 m begrenzt. Diese Breite ist notwendig, um auch für den Schwerlastverkehr ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten von der Straße zu den Grundstücken zu bekommen.

Notwendige Stellplätze für Pkw und Lkw müssen zwingend jeweils auf den Betriebsgrundstücken nachgewiesen werden. Die Parkstreifen entlang der Straße sind lediglich für den zeitweiligen Aufenthalt von Lkw außerhalb der Öffnungszeiten der Betriebe vorgesehen.

Die Verkehrsgrünflächen, die im Plan festgesetzt sind, müssen entsprechend bepflanzt werden.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom kann durch Anschluss an das zu verlängernde örtliche Versorgungsnetz erfolgen.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers ist durch Anschluss an das Kanalnetz des Abwasserverbandes der Kläranlage zuzuführen.

Für das Gebiet wurde ein Geotechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Rode Geo-Consult GmbH erstellt. Dieses Gutachten kommt hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser zu dem Ergebnis, dass der Boden im nördlichen Bereich bedingt geeignet, im südlichen und zentralen Bereich für eine Versickerung geeignet ist. Es wird empfohlen, bei einer Versickerungsanlage den Sohlbereich an den für die Versickerung geeigneten sandigen Untergrund anzuschließen. Daraus wurde für das Gebiet ein Entwässerungskonzept für die Beseitigung der unverschmutzten Oberflächenwässer entwickelt. Danach sollen unverschmutzte Oberflächenwässer zunächst auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt oder nach Vorliegen einer evtl. notwendigen wasserrechtlichen Genehmigung auf dem Gelände versickert werden. Hierzu werden in den Plan entsprechende Hinweise aufgenommen. Die Oberflächenwässer können danach den jeweils angrenzenden Gräben bzw. Flächen zugeführt werden und sollen dort großflächig versickert werden. Die Gräben führen

das Wasser weiter in den nördlichen Bereich, in dem eine Versickerungsmulde angelegt wird. Durch die Kombination der Versickerungsmöglichkeiten des unverschmutzten Oberflächenwassers ist eine ausreichende Wasserentsorgung gewährleistet.

1.8 Grünordnung (aus Grünordnungsplan Büro biu Dudenhofen)

1.8.1 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Einheit „Rheinhesisches Hügelland“ mit der Untereinheit „Nördliche Oberrheinniederung“ und hier wiederum der „Speyerer Rheinniederung“ zuzuordnen.

Während im größten Teil des Plangebietes als ehemaliger Überschwemmungszone des Rheins die „älteren Rhein-Alluvien“ die geologische Formation bilden, stehen im Bereich der nördlich verlaufenden Senke „Talsohlen-Alluvien“ an. Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind die Kies-, Sand-, Ton- und Schluffablagerungen des Rheinstromes. Im gesamten Plangebiet herrschen Gleye und Nassgleye vor. Im Plangebiet treten nur geringe Höhenunterschiede auf. Es liegt auf einer Höhe von ca. 92-93 m üNN.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächenwässer vorhanden, der Grundwasserhaushalt des Gebietes wird im Wesentlichen durch die benachbarten Oberflächenwässer beeinflusst. Von Bedeutung für die ökologischen und hydrologischen Verhältnisse und damit auch für die natürlichen Vegetationsausprägungen ist der Grundwasserflurabstand. Er liegt bei ca. 1-5 m und ist damit als gering bis mittel zu bezeichnen.

Das Klima der Oberrheinniederung ist trocken und warm. Die mittlere jährliche Lufttemperatur beträgt 9-10° C, die durchschnittliche Zahl von 49 Sommertagen sowie durchschnittlich 200 frostfreie Tage demonstrieren die thermische Begünstigung des Gebietes. Der mittlere Jahresniederschlag ist geringer als im Vorderpfälzer Tiefland und beträgt für den Raum ca. 600 mm. Aufgrund der topographischen Ausgangssituation treten entsprechend des Rheintalverlaufes im Untersuchungsgebiet hauptsächlich Südwest- und Nordostwinde auf.

Bereiche, die ähnliche mikroklimatische Verhältnisse aufweisen, können zu sog. Klimatopen zusammengefasst werden.

- Freiland-Klimatop (gehölzarm)

Der größte Teil des Plangebietes selbst (Ackerflächen, Ackerbrachen, Weidefläche, Grünlandbrachen) ist diesem Klimatop zuzurechnen.

- Klimatop des gehölzgeprägten Offenlandes

Im Untersuchungsraum sind hier v.a. die Baumhecke und die wegbegleitenden Gebüsche im nördlichen Teil des Plangebietes sowie die westlich an das Plangebiet angrenzenden Vorwald- und Feldgehölzflächen einzustufen.

- Wohngebiets- und Gewerbe-Klimatop

Diesem Klimatop kann das östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Im Ried“ zugeordnet werden.

- Straßen-Klimatop

Der Untersuchungsraum wird von Wirtschaftswegen und Straßen geprägt. Hier sind neben den an der Süd-, Nord- und Ostgrenze des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftswegen v.a. die östlich angrenzende K 13 zu nennen.

Im Plangebiet konnten im Wesentlichen die folgenden Biotoptypen festgestellt werden:

- Die siedlungsabhängigen Flächen beschränken sich innerhalb des Planungsgebietes im Wesentlichen auf Verkehrsstraßen und z.T. asphaltierte Wirtschaftswege.

- Der größte Teil des Plangebietes wird von ackerbaulich genutzten Flächen bzw. Ackerbrachen dominiert. Die am nördlichen Rand des Plangebietes befindliche Senke wird schon seit Jahren intensiv als Pferdeweide genutzt. Darüber hinaus hat sich lediglich zwischen den beiden Baumhecken ein schmaler Streifen Grünlandbrache entwickelt. Im Plangebiet sind

einige Gehölzbiotope des Offenlandes entwickelt. Sie befinden sich mit Ausnahme der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, von den Ackerbracheflächen flankierten Baumhecken v.a. in der nördlich liegenden Senke. Neben zahlreichen Einzelbäumen handelt es sich hauptsächlich um kleinflächige Gebüsche unterschiedlicher Artenzusammensetzung.

Die Fläche des Plangebietes ist in der hpnV-Kartierung des LfUG als basenreicher Feldulmen-Stieleichen-Hainbuchenwald in seiner mäßig frischen bis frischen Ausprägung eingestuft.

Das Landschaftsbild des überwiegend einheitlichen durch ackerbauliche Nutzung geprägten Planungsraums wird im Osten v.a. durch die erhöhte K 13 und den Rand des angrenzenden Gewerbegebietes, im Westen durch das angrenzende Feldgehölz geprägt. Im Plangebiet selbst dominiert die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, ca. 15 m breite Baumhecke und die am nördlichen Plangebietsrand befindliche beweidete Senke mit ihren randlichen Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Ortslage Altrip und dem Naherholungsgebiet „Blaue Adria“ und fällt damit in den Naherholungsbereich für die Tages- und Feierabenderholung.

1.8.2 Bewertung von Natur und Landschaft

Die potentielle Ertragsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Gleye- und Nassgleyeböden wird mittel eingeschätzt. Die Standortfunktion der Böden beschreibt ihre natürliche Eignung als Lebensraum. Innerhalb des Plangebietes sind keine Extremstandorte ausgebildet. Entsprechend ihrer Nutzung weisen die versiegelten Flächen eine geringe bis fehlende, die ackerbaulich genutzten und intensiv beweideten Flächen eine geringe Standortfunktion auf. Eine mittlere Standortfunktion haben die Krautbestände und die ruderalisierten Grünlandbereiche. Nur der Bereich des Gehölzriegels weist eine mittlere bis hohe Standortfunktion auf.

Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes im Plangebiet wird das physikochemische Filter- und Puffervermögen als eher mittel bis gering eingeschätzt.

Die Archivfunktion beschreibt den Wert des Bodens als naturgeschichtliche und kulturgeschichtliche Urkunde. Naturgeschichtlich schutzwürdig sind seltene, regional- und naturraumtypische Böden. Derartige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch kulturgeschichtliche Zeugnisse sind im Plangebiet nicht aufgeführt.

Der Grundwasserhaushalt im Plangebiet ist aufgrund der starken anthropogenen Nutzung des gesamten Planungsraumes anthropogen beeinträchtigt. Die natürlichen Grundwasserverhältnisse wurden durch die Versiegelung, Verdichtung und intensive ackerbauliche Nutzung deutlich verändert, wahrscheinlich abgesenkt. Die Standortfunktion des Grundwassers ist im größten Teil des Plangebietes als mittel einzustufen. Lediglich die Bereiche mit geringerem Grundwasserflurabstand (nördlich liegende Senke) weisen eine höhere Standortfunktion auf.

Der gesamte Bereich des Plangebietes weist mittlere bis geringe Flurabstände auf. Aufgrund der ebenfalls mittleren Reglerfunktion der Bodendeckschichten kann die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag als mittel bis hoch eingestuft werden.

Innerhalb des Plangebietes können Flächen, die das Mikroklima begünstigen von solchen unterschieden werden, die es beeinträchtigen. Die versiegelten Flächen des Planungsraumes (K 13, Wirtschaftswege) beeinträchtigen das Mikroklima. Derartige, auf das Mikroklima belastend wirkende Flächen beschränken sich größtenteils auf die Randbereiche des Plangebietes. Innerhalb des eigentlichen Plangebietes dominieren die auf das Kleinklima positiv wirkenden gehölzarmen und gehölzgeprägten Freiflächen. Sie wirken aufgrund von Kalt- und Frischluftproduktion ausgleichend auf die benachbarten Wohnbiets- und Straßenklimatope.

Die durch die intensive Beweidung stark eutrophierte Weidefläche in der nördlich gelegenen Senke weist nur eine mittlere Lebensraumeignung für die einheimischen Pflanzen- und Tierarten auf. Entsprechend konnten keine gefährdeten Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende, durch eine ruderale Glatthaferwiese unterbrochene Baumhecke im Zentrum des Gebietes weist eine mittlere bis hohe Lebensraumeignung für einheimische Tierarten unterschiedlichster Tiergruppen auf.

Die übrigen Gehölzbiotope des Offenlandes, weisen überwiegend eine mittlere Lebensraumeignung auf. Sie treten gehäuft im nördlichen Teil des Plangebietes, entlang der Wirtschaftswege auf.

Das Entwicklungspotential der Flächen ist aufgrund der durchschnittlichen abiotischen Verhältnisse als mittel einzustufen. Für den Biotopverbund sind v.a. die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumhecke aber auch die schmalen Gehölzstreifen entlang der Wirtschaftswege im nördlichen Teil des Plangebiets von Bedeutung.

1.8.3 Landespflegerische Zielvorstellungen

Boden

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Vermeidung und Minimierung der Neuversiegelung. Zum Schutze des Bodens ist die Versiegelung des Bodens gering zu halten.
- Vermeidung und Minimierung von Nähr- und Schadstoffeinträgen in den Boden
- Vermeidung und Minimierung von Bodenverdichtungen
- Schonender Umgang mit zu beseitigendem Boden (Abschieben, Zwischenlagerung, Wiederverwendung)

Wasser

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Begrenzung des Oberflächenabflusses aus dem Plangebiet durch möglichst geringe Versiegelungsgrade
- Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses im Plangebiet
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag

Lokalklima

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Erhalt der Freiflächen als bioklimatischer Ausgleichsraum
- Erhalt von Gehölzflächen als lufthygienischer Ausgleichsraum
- Minimierung der Verlärmung

Arten- und Biotopschutz

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Vorhandene, im Sinne des Arten- und Biotopschutzes hochwertige Lebens- bzw. Teillebensräume sollen erhalten werden
- Neuangelegte Biotope sollen zur Vernetzung der Landschaft beitragen
- Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzenarten für Neupflanzungen

Orts- und Landschaftsbild

Auf das Plangebiet bezogen ergeben sich dadurch folgende Teilziele und Maßnahmen:

- Intensive Eingrünung des Gewerbegebietes
- Erhalt von Strukturen mit hohem Erlebniswert
- Neuanlage von Strukturen mit hohem Erlebniswert

1.8.4 Vorhaben- und Wirkfaktoren

Nach dem Bebauungsplanentwurf (Stand 02/2001) ist insgesamt von folgendem Flächenbedarf für die baulichen Anlagen bzw. Versiegelungen im Plangebiet auszugehen:

- Planstraße incl. Gehweg (Asphalt)	ca.	5.550 m ²
• davon Neuversiegelung	ca.	3.500 m ²
- Lkw-Parkflächen (teilversiegelt)	ca.	1.100 m ²
- Gewerbeflächen (insgesamt)	ca.	42.000 m ²
• Gewerbeflächen (ca. 80 % Versiegelung)	ca.	33.600 m ²

ca. 70 % vollversiegelt	ca.	29.400 m ²
ca. 10 % teilversiegelt	ca.	4.200 m ²
• Gewerbeflächen (20 % unversiegelt)	ca.	8.400 m ²
- Grünflächen (vorgesehene Ausgleichsfläche)	ca.	27.400 m ²
- Grünfläche (Versickerungsmulde)	ca.	7.750 m ²
- Grünflächen (randl. Abpflanzungen)	ca.	7.270 m ²
- Neuvollversiegelung ges. (Gewerbe + Straße)	ca.	32.900 m ²
- Neuteilversiegelung ges. (Gewerbe + Parkfl.)	ca.	5.300 m ²
- Neuversiegelung gesamt	ca.	38.200 m ²

Durch das geplante Vorhaben sind die nachfolgend genannten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu erwarten. Während es sich bei den baubedingten Auswirkungen um temporäre Beeinträchtigungen handelt, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen dauerhaft Natur.

baubedingt:	Verlärmung; Visuelle Störreize; Verdichtung; Flächenbeanspruchung und Versiegelung; Schadstoffemissionen
anlagebedingt:	Flächenbeanspruchung und Versiegelung; Bodenverdichtung; Visuelle Störreize
betriebsbedingt	Verlärmung; Visuelle Störreize; Schadstoffemissionen

1.8.5 Auswirkungen des Eingriffs und Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Anlage der Gewerbeflächen und der Planstraße werden mindestens ca. 38.200 m² neu versiegelt. Dies bewirkt den Verlust von belebtem Oberboden und damit aller Bodenfunktionen.

1.8.6 Zusammenfassende Bewertung

Beeinträchtigung	Betroffenes Schutzgut / Funktion	Beeinträchtigung		Komp. Verh. St./m ²	Ausgleichsmaßnahmen Ersatzmaßnahmen		Erfolg Zeit	
		Umfang (m ²)	Art		Umfang m ² /St.	Nr. / Art		
Bodenversiegelung	BODEN Verlust aller Bodenfunktionen	32.900	Freifläche: vollversieg.	1:1	27.400	1+2: Umnutzg.: Wald incl. Waldmantel	> 25 a	
					1/100 m ² 50/100 m ²	55 St. o. 2.750 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern	10 a
		5.300	teilversieg.	1:0,5 1/200 m ² 50/200 m ²	26 St. o. 1.300 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern	10 a	
Bodenvollversiegelung	WASSERHAUSHALT Verlust v. Infiltrationsfläche, erhöhter Oberflächenabfluss	32.900	Freifläche: vollversieg.	1:1	27.400	1+2: Umnutzg.: Wald incl. Waldmantel	> 25 a	
							4: Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers in naturnahem Versickerungstümpel	< 2 a
							5: Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers im neu geschaffenen Waldbereich	< 2 a

Bodenversiegelung	ARTEN UND BIOTOPE Zerstörung von Lebensräumen	2.900	Baumhecke	1:2	6.150	2: Neuanlage Waldmantel	> 20 a						
		440	Weidefläche	1:1	440	6: Neuanlage naturnahe Versickerungsmulde	< 5 a						
		2.050	Rud. Grünland	1:1	2.050	1: Neuanlage Wald	> 25 a						
		32.810	Ackerbrache	2:1	19.200	1: Neuanlage Wald	> 25 a						
Bodenversiegelung	LANDSCHAFTS-BILD Zerstörung von Strukturelementen	2.900	Baumhecke	1:2	6.150	2: Neuanlage Waldmantel	> 20 a						
		440	Weidefläche	1:1	440	6: Neuanlage naturnahe Versickerungsmulde	< 10 a						
		2.050	Rud. Grünland	1:1	2.050	1: Neuanlage Wald	> 25 a						
		32.810	Ackerbrache	2:1	19.200	1: Neuanlage Wald	> 25 a						
Bodenversiegelung	KLEINKLIMA Verlust klimat. Ausgleichsfläche	2.900	Klimatop gehölzgeprägtes Offenland	1:2	5.800	2: Neuanlage Waldmantel	> 20 a						
		30.000	Freiland-Klimatop	1:1	21.250	1: Neuanlage Wald	> 25 a						
	2:1			350	2: Neuanlage Waldmantel	> 20 a							
	1/100 m ²		81 St. o. 4.050 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern	10 a								
	50/100 m ²		4.050 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern									
	Teilversiegelung	5.300		1/200 m ²	26 St. o. 1.300 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern							
50/200 m ²				1.300 St.									
Veränderg. der Geländemorphologie Bodenabtrag	BODEN Verlust aller Bodenfunktionen	6.000	reliefierte Senke: Weidefläche	1/100 m ²	60 St. o. 3.000 St.	3: Pflanzung von einh. standortstyp. Bäumen oder Sträuchern	10 a						
				50/100 m ²	3.000 St.								
	ARTEN UND BIOTOPE Zerstörung von Lebensräumen	6.000	Weidefläche	1:1		6: Neuanlage naturnahe Versickerungsmulde, bepflanzt	< 2 a						
								6.000	reliefierte Senke: Weidefläche	1:1		6: Neuanlage naturnahe Versickerungsmulde, bepflanzt	< 2 a
Gehölzentnahme	ARTEN UND BIOTOPE Zerstörung von Lebensräumen	220 m ²	Gebüsche	1:1	220 m ²	7: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Gebüsche	5 a						
		7 St.	Einzelbäume	1:2	14 St.	8: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Bäumen	> 20 a						
		2.900	Baumhecke	s.o.		s.o.							
	LANDSCHAFTS-BILD Entnahme von Strukturelementen	220 m ²	Gebüsche	1:1	220 m ²	7: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Gebüsche	5 a						
		7 St.	Einzelbäume	1:2	14 St.	8: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Bäumen	> 20 a						
		2.900	Baumhecke	s.o.		s.o.	> 20 a						

	KLEINKLIMA Verlust von bioklimatisch. Ausgleichsflächen	220 m ² 7 St. 2.900	Gebüsche Einzelbäume Baumhecke	1:1 1:2 s.o.	220 m ² 14 St.	7: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Gebüsche 8: Ersatzpflanzungen einh. standortstyp. Bäumen s.o.	5 a > 20 a > 20 a
Visuelle Störreize / Verlärmg. durch Gebäude und	ARTEN UND BIOTOPE Anlockung von Insekten, Störg. v. Brutvögeln				3.450	9: Verwendung von Natrium-dampf-Niederdrucklampen 10: Anlage eines hochstaudenreichen Landschaftsrasens an der Westseite zum Schutz des Waldmantels	2 a 2 a
Betrieb	KLEINKLIMA Verlärmung Schadstoffemissionen				1.620 1.200 1.000	11: Abpflanzung der Ostseite mit Gehölzen (5 m breiter Streifen) 12: Abpflanzung der Südseite mit Gehölzen (10 m breiter Streifen) 13: Abpflanzung der Nordseite im Anschluss an besteh. Gehölzriegel (gesamt ca. 8 m breiter Streifen)	< 10 a < 10 a < 10 a
	LANDSCHAFTS-BILD Störung des Landschaftsbildes	ca. 4 ha			1.620 1.200 1.000	11: Abpflanzung der Ostseite mit Gehölzen (5 m breiter Streifen) 12: Abpflanzung der Südseite mit Gehölzen (10 m breiter Streifen) 13: Abpflanzung der Nordseite wg. Verbindungsweg zur Blauen Adria (10 m breiter Streifen) 14: Fassadenbegrünung 15: Durchgrünung der ges. Fläche mit einh. Gehölzen	< 10 a < 10 a < 10 a

Ergebnis:

Die Tabelle zeigt, dass der Eingriff nahezu vollständig durch die im Westen auf der ca. 2,47 ha großen Ausgleichsfläche geplanten Anlage eines Feldulmen-Stileichen-Hainbuchenwaldes mit naturnahem gestuften Waldmantel kompensiert werden kann.

Es bleiben allerdings einige Beeinträchtigungen v.a. im Bereich des Bodenpotentials, des Klimapotentials und des Erholungspotentials übrig, die innerhalb bzw. im Randbereich der eigentlichen Gewerbeflächen durch eine großzügige Durchgrünung und Abpflanzungen zu kompensieren sind.

