



BEBAUUNGSPLAN „IN DER MITTELGEWANN“

Ortsgemeinde Framersheim

Fassung gemäß Satzungsbeschluss

UMWELTBERICHT

Stand: 10.02.2026



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

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	5
1.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
1.3.3 Flächen- und Versiegelungsbilanz	6
1.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans ..	8
1.5 Schutzgebiete/-objekte	9
2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)	10
2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	10
2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	10
2.2.1 Schutzgut Pflanzen.....	10
2.2.2 Schutzgut Tiere	12
2.2.3 Biologische Vielfalt	12
2.3 Schutzgut Boden / Fläche	13
2.4 Schutzgut Wasser.....	14
2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	14
2.6 Schutzgut Landschaft	15
2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	15
2.8 Wechselwirkungen.....	15
3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	15
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	16
4.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	16
4.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt	16
4.2.1 Schutzgut Pflanzen.....	16
4.2.2 Schutzgut Tiere	16
4.2.3 Biologische Vielfalt	17
4.3 Schutzgut Boden / Fläche	17
4.4 Schutzgut Wasser.....	18
4.5 Schutzgut Klima / Luft.....	18
4.6 Schutzgut Landschaft	19
4.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	19
4.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB).....	19
4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).....	20
4.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB)	21
4.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)	21
4.12 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	21

5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	22
5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	22
5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	23
5.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	23
5.2.2 Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes	24
5.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung	27
6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ...	28
7 Zusätzliche Angaben	28
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	28
7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	28
7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung	29
7.4 Referenzliste der Quellen	30

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung

VIRIDITAS (2025): ORTSGEMEINDE FRAMERSHEIM, BEBAUUNGSPLAN „IN DER MITTELGEWANN“ – ARTENSCHUTZRECHTLICHE BEURTEILUNG. WEILER, 15.05.2025.

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

KONZEPT DB PLUS GMBH (2025): ORTSGEMEINDE FRAMERSHEIM, BEBAUUNGSPLAN „IN DER MITTELGEWANN“ – SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG. WIESBADEN, 04.03.2025.

Anlage 3: Geotechnischer Bericht

IG HANS (2025): ORTSGEMEINDE FRAMERSHEIM, BEBAUUNGSPLAN „IN DER MITTELGEWANN“ – GEOTECHNISCHER BERICHT. ALZEY, 07.09.2025.

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Ortsgemeinde Framersheim stellt den Bebauungsplan „In der Mittelgewann“ auf, um der Firma „Baumgärtner Landschaftspflege“ ein Betriebsgelände planungsrechtlich zu sichern. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Framersheim im Außenbereich und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich nördlich der Kreisstraße K 30 und umfasst die Flur 9, Flurstücke 2/1, 2/2 und 2/3.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von rund 1,6 ha auf und grenzt im Norden und Osten an offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen der freien Landschaft, im Nordwesten an ein allgemeines Wohngebiet („Kirchstraße Nord-Ost“) sowie im Süden und Südwesten an einen gemeindlichen Wirtschaftsweg (ehemalige Deponiezufahrt) mit Anbindung an die K 30.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt mittelbar über diesen Weg, der zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit um 3 m verbreitert wird. In der aktualisierten Planzeichnung ist die Erschließung eindeutig dargestellt. Ergänzend sind im Randbereich öffentliche und private Grünflächen als Verkehrsbegleitgrün bzw. Randeingrünung vorgesehen; im nördlichen Plangebiet ist eine Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser eingepflanzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans umgesetzt, in dem das Gebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Die Lage im Raum ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung

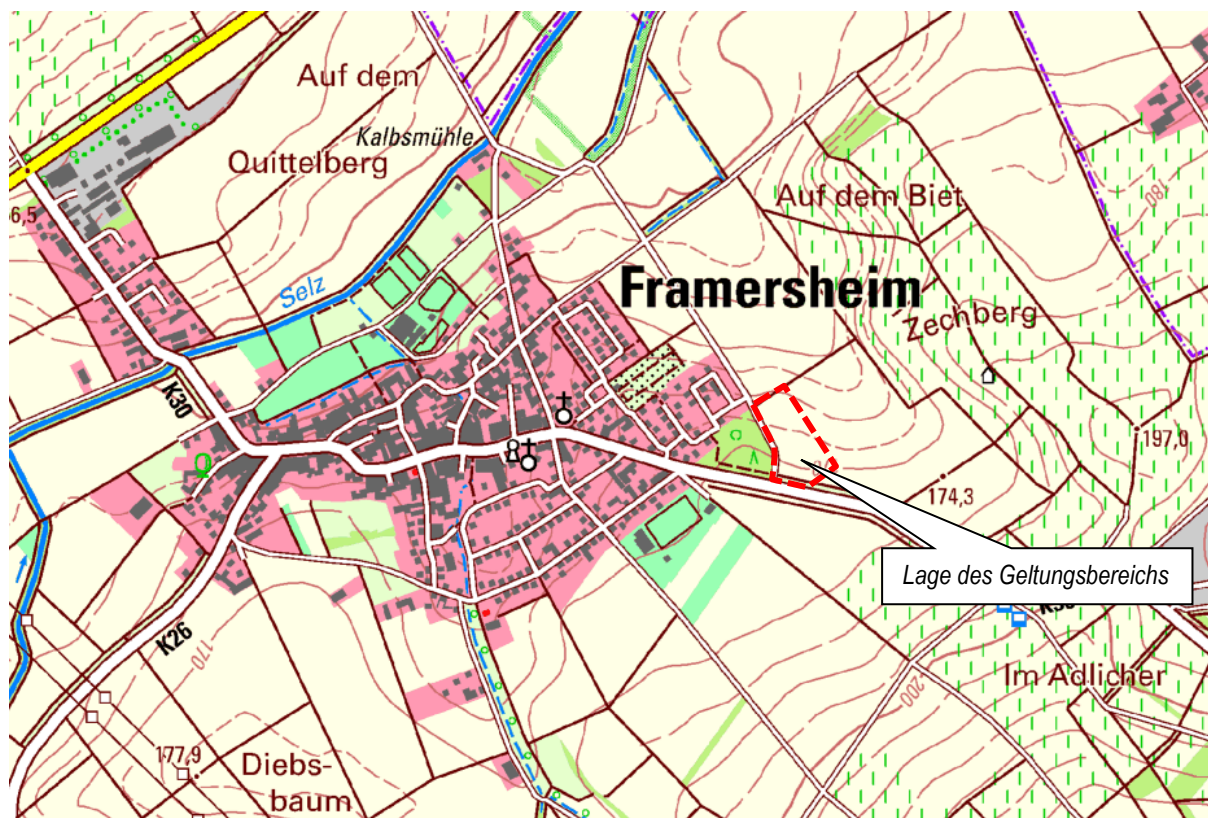


Abbildung 1: *Übersichtskarte der Ortsgemeinde Framersheim mit Lage des Geltungsbereiches (Ausschnitt aus der Planzeichnung; Abbildung unmaßstäblich; die Daten/Karten/Produkte wurden unter Verwendung der amtlichen Geofachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz erzeugt. Sie unterliegen der Open Database Lizenz.)*

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Der vorliegende Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Als wichtigste Ziele der gegenständlichen Planung sind insbesondere die Berücksichtigung der folgenden städtebaulichen Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu nennen:



- Der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB) Rechnung tragen. Darüber hinaus sind aber auch die Belange
- des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), in hohem Maße zu beachten und in die Gesamt-Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst den folgenden Geltungsbereich in der Gemarkung der Gemeinde Framersheim:

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,6 ha liegt am östlichen Siedlungsrand und umfasst die Flur 9, Flurstücke 2/1, 2/2 und 2/3. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftliche Flächen, im Nordwesten an ein allgemeines Wohngebiet („Kirchstraße Nord-Ost“) sowie im Süden und Südwesten an einen gemeindlichen Wirtschaftsweg (ehemalige Deponiezufahrt) mit Anbindung an die Kreisstraße K 30. Die Erschließung erfolgt mittelbar über diesen Weg, der zur Leistungsfähigkeit um 3 m verbreitert wird.

1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

1.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE 1 sind die allgemeinen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) allgemein zulässig. Darüber hinaus sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Bereich des GE 2 sind ausschließlich Lagerplätze zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich GE 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die GRZ darf durch Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird in der Planzeichnung festgesetzt (vgl. Planschablone).

Bauweise und Baugrenzen

Es wird ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 3,0 m festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, die in der Planzeichnung dargestellt sind. Die als Mindestmaß eingezeichneten Grenzabstände zu Verkehrsflächen oder Baugebietsgrenzen sind einzuhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach LBauO in den Abstandsflächen zulässig sind, können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Umweltfachliche Festsetzungen

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Randeingrünung festgesetzt, sodass der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebiets erbracht werden kann.

Metalldächer sind nur zulässig, wenn diese vollständig und dauerhaft beschichtet sind, um Auswaschungen von Metallpartikeln zu verhindern.

Zufahrten, Kfz-Stellplätze sowie sonstige Stell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau herzustellen.

Für den gesamten Planbereich wird eine umweltfreundliche Beleuchtung vorgeschrieben.

Die festgesetzten Randeingrünungsflächen sind als geschützte Flächen ausgewiesen und durch Textfestsetzungen vor Beeinträchtigungen zu sichern.

Grünflächen und sonstige Anpflanzungen

Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ am Südrand des Plangebiets sind neue Gehölz- und Strauchbestände anzupflanzen.

1.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das bestehende Landschaftsbild sowie zur Wahrung eines geordneten und städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen (Einzelheiten hierzu sind Kapitel 8 der Begründung zu entnehmen):

- Eine Dacheindeckung in grellen Farben oder mit stark glänzenden bzw. reflektierenden Materialien ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Photovoltaikanlagen, sind ausdrücklich zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen, Müllbehältnissen und Werbeanlagen dienen dazu, unpassende Außenwirkungen im öffentlichen Raum zu vermeiden und ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild zu erhalten.

1.3.3 Flächen- und Versiegelungsbilanz

Unter Zugrundelegung der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich die in Tabelle 1 dargestellte Flächen- und Versiegelungsbilanz als Maßstab für den Bedarf an Grund und Boden, sofern die zulässige Bebauung voll ausgeschöpft wird. Für die Berechnung wurde die Gesamtgröße der jeweiligen Baugebietsflächen sowie die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) zugrunde gelegt. Nebenanlagen und betriebsbezogene Freiflächen (z. B. Stellplätze, Lagerflächen, Zufahrten) werden vollständig als potenzielle Teilversiegelung angesetzt, da diese – wie festgesetzt (Festsetzung 1.5.1) – mit wasserdurchlässigen Belägen auf versickerungsfähigem Unterbau auszuführen sind.

lfd.-Nr	Festsetzungen / resultierende Versiegelungen	Fläche [m ²]
I	Gewerbegebiet	8.594
I.1	GE 1	4.741
<i>I.1.1</i>	<i>Versiegelungsfläche resultierend aus der festgesetzten GRZ (0,4)</i>	<i>1.896</i>
<i>I.1.2</i>	<i>maximale Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO</i>	<i>948</i>
<i>I.1.3</i>	<i>resultierende Versiegelung</i>	<i>2.845</i>
I.2	GE 2 - Nur Betriebs- und Lagerflächen	3.853
<i>I.2.1</i>	<i>Teilversiegelungen resultierend aus absoluter Grundflächenzahl i.V.m. der Textfestsetzung 1.5.1 des Satzungstextes (Faktor 0,5)</i>	<i>1.927</i>
I.3	Resultierende mögliche Versiegelung	4.771
II	Straßenverkehrsfläche	1.077
<i>II.1</i>	<i>davon bereits vollversiegelte Flächen des bestehenden Wirtschaftsweges</i>	<i>594</i>
III	Fläche für Versorgungsanlagen	545
IV	Öffentliche/Private Grünflächen	5.784
<i>IV.1</i>	<i>davon private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	<i>5.254</i>
<i>IV.2</i>	<i>davon private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün i.V.m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</i>	<i>530</i>
VII	Größe des Geltungsbereiches	16.000
VIII	Planungsrechtlich ermöglichte Versiegelung <i>lfd.-Nr. I.3 + II</i>	5.254

Tabelle 1: Flächen- und Versiegelungsbilanz des Plangebietes

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, werden durch die Bebauungsplanung Neuversiegelungen in der Größe von ca. 5.254 m² planungsrechtlich ermöglicht.

1.4 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bauleitplans

Im Folgenden erfolgt eine stichwortartige Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen, Fachplänen und sonstigen Werken festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind (siehe). Zudem wird erläutert, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
<u>FACHGESETZE</u>	
Landes- / Bundes-Immissionsschutzgesetz (LImSchG / BImSchG)	<p><u>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) - Schalltechnische Untersuchung zeigt: Überschreitungen der Richtwerte bei allgemeinem Gewerbegebiet möglich - Umsetzung: Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (GEE) nach § 8 Abs. 3 BauNVO - Festsetzung eines Lärmschutzwalls (ca. 2 m Höhe, 6 m Breite) entlang der Wohngebietsgrenze - Ergänzende Nutzungsbeschränkungen (Ausschluss lärmintensiver Betriebe, Betriebszeitenregelungen) sichern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte
Landes- / Bundesbodenschutzgesetz (LBodSchG / BBodSchG)	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Sicherung spezifischer Bodenfunktionen</u></p> <p>Anwendung der Eingriffsregelung und deren Berücksichtigung in der Abwägung.</p> <p>Verringerung des Versiegelungsgrades durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ). - Festsetzung von Öffentlichen und Privaten Grünflächen. - Festsetzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. - Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Landes- / Bundesnaturschutzgesetz (LNatSchG / BNatSchG)	<p><u>Schutz der biologischen Vielfalt und Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anwendung der Eingriffsregelung und Berücksichtigung in der Abwägung. - Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Umsetzung der darin formulierten Maßnahmen. - Festsetzung von Flächen zum Pflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. - Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. - Festsetzung von Baumpflanzungen.
Landeswassergesetz (LWG) / Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p><u>Schutz der Gewässer durch nachhaltige Bewirtschaftung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erstellung eines Entwässerungskonzeptes und Beachtung der Vorgaben hinsichtlich Versickerung und Verwertung von Oberflächenwasser.

Fachgesetz, Fachplan oder sonstiges Werk	<u>Ziele des Umweltschutzes</u> und deren Berücksichtigung
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	<u>Erhalt und Pflege der Kulturdenkmäler</u> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Verdachtsfälle auf Vorkommen von Kulturdenkmälern sind im Geltungsbereich bekannt. - Auf das etwaige Antreffen von Bodendenkmälern ist während der Bauausführung zu achten. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise und Empfehlungen“ hingewiesen.
<u>FACHPLÄNE</u>	
Planung vernetzter Biotopsysteme (VBS):	Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schwerpunkträume „Ackerflächen, Rebkulturen, Obstplantagen“
Biotopkataster	Der gesamte Vorhabensbereich liegt außerhalb der Suchräume der landesweiten Biotoptypenkartierung. Lediglich im Westen befindet sich angrenzend an den Geltungsbereich der Suchraum UG-BKK-2009.
Flächennutzungsplan	Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der VG Alzey-Land werden für den Vorhabensbereich ausschließlich Gewerbebauflächen dargestellt.

1.5 Schutzgebiete/-objekte

- NATURA 2000-Gebiete: Es sind keine NATURA2000-Gebiete direkt von der Planung betroffen. Das nächstgelegene NATURA2000-Gebiet, das Vogelschutzgebiet 'Höllensbrand' (VSG-7000-030). Dieses liegt ca. 5,2 km südlich des Geltungsbereichs. Entfernungsbedingt können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

- Pauschal geschützte Biotope: Im Planungsgebiet befinden sich keine pauschal geschützten Biotope.
 - Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

- Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht: Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.
 - Es besteht kein Konflikt.

- Schutzgebiete nach Wasserrecht: Es sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o. ä.) von der Planung tangiert. Das Gebiet liegt auch außerhalb von Flächen, die gemäß der Hochwassergefahren- oder Hochwasserrisiko-Karten in irgendeiner Form von Überflutungen betroffen sein könnten.
 - Es besteht kein Konflikt.

2 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Erholungseignung:

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Am Westrand befindet sich die Erschließungsstraße des Gewerbegebiets, im Osten, und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an und im Süden befindet sich angrenzend die K30.

Das Vorhabengebiet weist somit für die siedlungsgebundene Erholungsnutzung eine geringe Bedeutung auf.

2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Mittelgewann“ wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Innerhalb des Plangebiets fehlen Gehölzstrukturen, Hecken, Feldgehölze oder naturnahe Vegetationsflächen. Die Fläche ist von einer geringen Strukturvielfalt geprägt und weist nur ein geringes Angebot an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten auf.

Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Büro viriditas, 2025) sind im Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Es konnten keine Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten festgestellt werden. Das Habitatpotenzial beschränkt sich auf weit verbreitete und anpassungsfähige Arten des Offenland- und Siedlungsraums, wie Feldsperling, Feldlerche, Goldammer, Bluthänfling sowie Kleinsäuger wie Feldmaus und Igel.

Strukturelemente mit besonderer Bedeutung für geschützte Arten, wie Niststätten von Gebäudebrütern, Horstbäume, Amphibien- oder Reptilienlebensräume, wurden nicht erfasst. Feuchtlebensräume oder Gewässer sind nicht vorhanden. Die umgebenden Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt, wodurch ein geringer Austausch mit struktureicheren Habitaten stattfindet.

2.2.1 Schutzgut Pflanzen

Im Folgenden werden die maßgeblichen Biotoptypen des Geltungsbereichs (siehe Abbildung 2) auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Prüfung kurz dargestellt und bewertet.

Es wird dabei folgende sechsstufige Bewertungsskala angewendet:

Tabelle 3: Bewertungsstufen und -kriterien der Biotoptypen

Wertstufe	Kriterien
0 geringwertig	Biotop entspricht nicht den Mindestanforderungen an Lebensräume aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes
1 weniger wertvoll	Biotop bietet eine Mindestausstattung als Lebensraum, liegt in der Wertigkeit unterhalb der Kartierschwelle für die landesweite Biotopkartierung
2 bedingt wertvoll	Biotop relativ häufig im Naturraum, durchschnittliche Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit nicht gefährdet oder Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich (geringe Größe, Beeinträchtigung), nicht signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen gefährdeter, aber im Naturraum verbreiteter Arten oder nicht prioritärer Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie
3 wertvoll	Biotop weniger häufig im Naturraum, gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, signifikante Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie bzw. untergeordnete Vorkommen von prioritären Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen einer oder mehrerer seltener oder gefährdeter Arten, die auch im Naturraum selten sind, bzw. von Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie, Einzelvorkommen von prioritären Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie

Wertstufe	Kriterien
	bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, nur mittel- bis langfristig ersetzbar, oder Biotop regional/überregional bedeutsam, aber Biotopzustand unterdurchschnittlich.
4	sehr wertvoll Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit gefährdet, bedeutendere Vorkommen von Biotoptypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen mehrerer gefährdeter und im Naturraum seltener Arten oder Arten gemäß Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie bzw. Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nur langfristig oder gar nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop regional bedeutsam.
5	besonders wertvoll Biotop selten im Naturraum, sehr gute Ausprägung, Biotoptyp landesweit/bundesweit stark gefährdet, bedeutende Vorkommen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-Richtlinie, Vorkommen zahlreicher gefährdeter und im Naturraum seltener Arten und Arten gem. Anhang II bzw. IV FFH-Richtlinie sowie Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie, Biotop nicht gleichwertig ersetzbar, Biotop überregional bedeutsam.

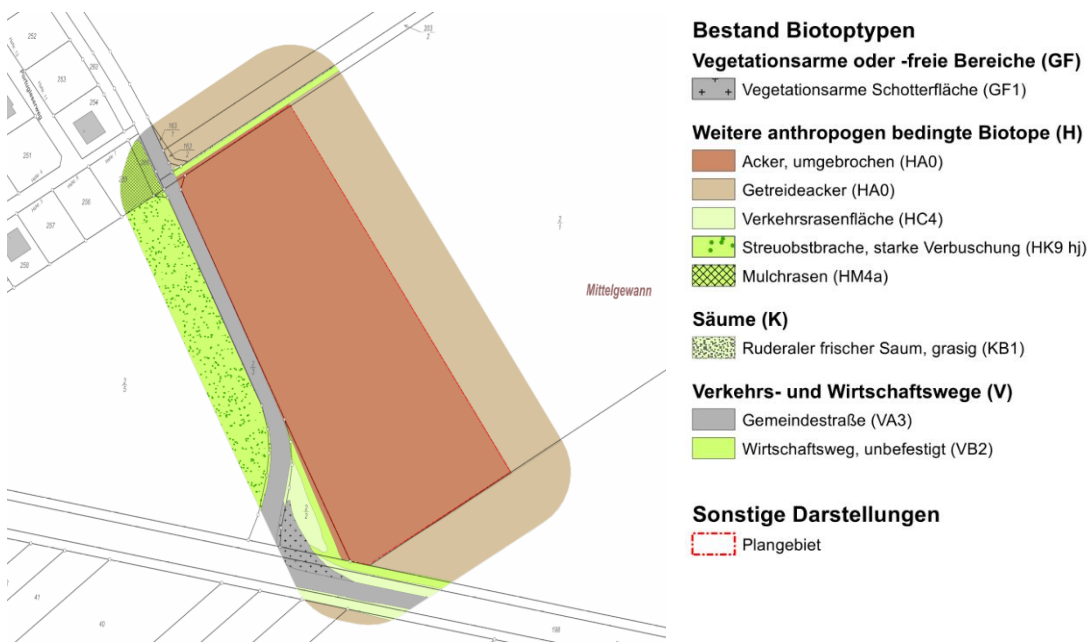


Abbildung 2: Biototypenbestand im Plangebiet (Quelle: BÜRO VIRIDITAS 2025)

Der Geltungsbereich wird gemäß Biototypenkartierung zum überwiegenden Teil von intensiv genutzten Ackerflächen eingenommen (siehe Abbildung 3). Eine Kurzbeschreibung der erfassten Biototypen ist in Tabelle 1 der artenschutzrechtlichen Beurteilung (Büro viriditas, 2025,) dargestellt.

Flächenbilanz der Biototypen im Plangebiet:

Der Geltungsbereich wird gemäß Biototypenkartierung nahezu vollständig von anthropogen geprägten Biotopen eingenommen, die überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen ausgebildet sind (siehe Abbildung 3 und Tabelle 4). Die im Geltungsbereich vorkommenden Biototypen weisen überwiegend eine geringe bis weniger Wertigkeit (Wertstufen 0 bis 1) auf.

Tabelle 4: Biototypen des Geltungsbereichs

Biototyp	Fläche (m²)	Wertigkeit
Anthropogen bedingte Biotope	19.010	
Acker (HA0)	17.860	Weniger wertvoll (1)
Verkehrsrasenfläche (HC4)	253	Weniger wertvoll (1)
Wirtschaftsweg, unbefestigt (VB2)	157	Weniger wertvoll (1)
Gemeindestraße (VA3)	740	Geringwertig (0)

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Wertigkeit
SUMME	19.010	

2.2.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Ortsbegehungen für die artenschutzrechtliche Beurteilung (Büro viriditas, 2025) wurden gezielte Untersuchungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Feldhamster, Reptilien und Avifauna durchgeführt. Weitere Artengruppen wurden über eine Potenzialabschätzung unter Einbeziehung vorhandener Fachinformationen (LANIS, Artensteckbriefe, regionale Vorkommensdaten) bewertet.

Fledermäuse

Im Geltungsbereich selbst bestehen keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse, da weder geeignete Altbäume noch Gebäude mit Spalten oder Hohlräumen vorhanden sind. Die nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen bieten potenzielle Habitatfunktionen, insbesondere als Leitstruktur. Im Luftraum des Plangebietes sind Jagdflüge und Durchzugsbewegungen von heimischen Fledermausarten, darunter auch streng geschützte Arten wie Abendsegler oder Zwergfledermaus, möglich.

Feldhamster

Das Plangebiet liegt in einem aktuell potenziellen Vorkommensgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Bei den systematischen Begehungen im Frühjahr und Sommer 2025 wurden keine Baue oder andere Hinweise auf eine aktuelle Präsenz festgestellt. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Reptilien

Die bebaubaren Flächen sind überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt und weisen nur geringe Habitatpotenziale für Reptilien auf. Einzelne Randbereiche, wie unbefestigte Wege, könnten als temporäre Aufenthaltsflächen genutzt werden. Im Rahmen der Untersuchungen wurden jedoch keine streng geschützten Arten nachgewiesen. Eine Betroffenheit nach § 44 BNatSchG ist mit hoher Sicherheit auszuschließen.

Avifauna

Innerhalb und in der direkten Umgebung des Plangebiets wurden 28 Vogelarten nachgewiesen. Davon wurden 10 Arten als Nahrungsgäste erfasst, während die übrigen 18 Arten als potenzielle Brutvögel ausschließlich in den nördlich angrenzenden Gehölz- und Saumstrukturen festgestellt wurden. Es handelt sich überwiegend um weit verbreitete, nicht gefährdete Arten des Offenland- und Siedlungsraums (u. a. Feldsperling, Goldammer, Bluthänfling, Feldlerche). Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner Strukturarmut vor allem eine Funktion als Nahrungs- und Durchzugsraum.

Amphibien

Die bebaubaren Flächen sind für Amphibien aufgrund der fehlenden Feuchtlebensräume nicht relevant. Die nördlich gelegenen, zum Schutz festgesetzten Kleingewässer besitzen zwar potenzielle Eignung, sind jedoch nur selten wasserführend und werden durch die Planung nicht beansprucht.

Weitere Artengruppen

Für weitere streng oder europarechtlich geschützte Arten liegen keine geeigneten Habitatstrukturen vor:

- Streng geschützte Tag- und Nachtfalterarten, wie der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*), kommen nicht vor, da die erforderlichen Raupenfutterpflanzen und feuchten Standorte fehlen.
- Totholzbewohnende Käferarten sind ausgeschlossen, da keine Bäume mit geeigneter Habitatqualität vorhanden sind.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Mittelgewann“ ist überwiegend durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt und weist eine sehr geringe Strukturvielfalt auf. Naturnahe Lebensräume, wie Hecken, Feldgehölze oder Gewässer, fehlen innerhalb des Plangebiets vollständig. Die vorhandenen Strukturen sind anthropogen überprägt und besitzen überwiegend nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz (Wertstufen 0 bis 1).

Die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets wird vor allem durch häufige und anpassungsfähige Arten des Offenland- und Siedlungsraums geprägt. Dazu zählen u. a. Feldsperling, Feldlerche, Goldammer, Bluthänfling, Kleinsäuger wie Feldmaus und Igel sowie Insektenarten der Agrarlandschaft. Vorkommen von seltenen oder besonders schutzwürdigen Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Habitatfunktion des Plangebiets ist auf Nahrungsnutzung und Durchzugsbewegungen beschränkt. Wertvolle Strukturen für die Biotopvernetzung befinden sich vor allem in den nördlich angrenzenden Gehölbereichen und Kleingewässern, die jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen und durch die Planung nicht in Anspruch genommen werden.

2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Geologie und Böden:

Gemäß Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB 2025) befindet sich das Plangebiet in der „Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglandes“.

Das geotechnische Gutachten beschreibt die angetroffenen Böden als schluffige Lehmschichten mit wechselnder Mächtigkeit, die typisch für Lösssedimente der Rheinhessischen Lösslandschaft sind. Im Untergrund folgen tonig-schluffige Schichten, die stellenweise mit Kalkadern durchzogen sind.

Bodenfunktionen:

Die Böden im Geltungsbereich werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In der Kartierung der Bodenfunktionsbewertung des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB 2025) für Landwirtschaftsflächen im Maßstab 1:5000 (BFD5 L) liegen sehr hohe Bodenfunktionsbewertungen für den Geltungsbereich vor, wie der nachfolgenden Abbildung entnommen werden kann.

Das Baugrundgutachten weist zudem auf eine gute Durchlässigkeit und hohe Wasserspeicherfähigkeit der Oberböden hin. Gleichzeitig sind die Böden empfindlich gegenüber Verdichtung, sodass insbesondere in der Bauphase ein fachgerechter Bodenschutz (separates Abtragen und Wiedereinbau des Oberbodens) erforderlich ist.

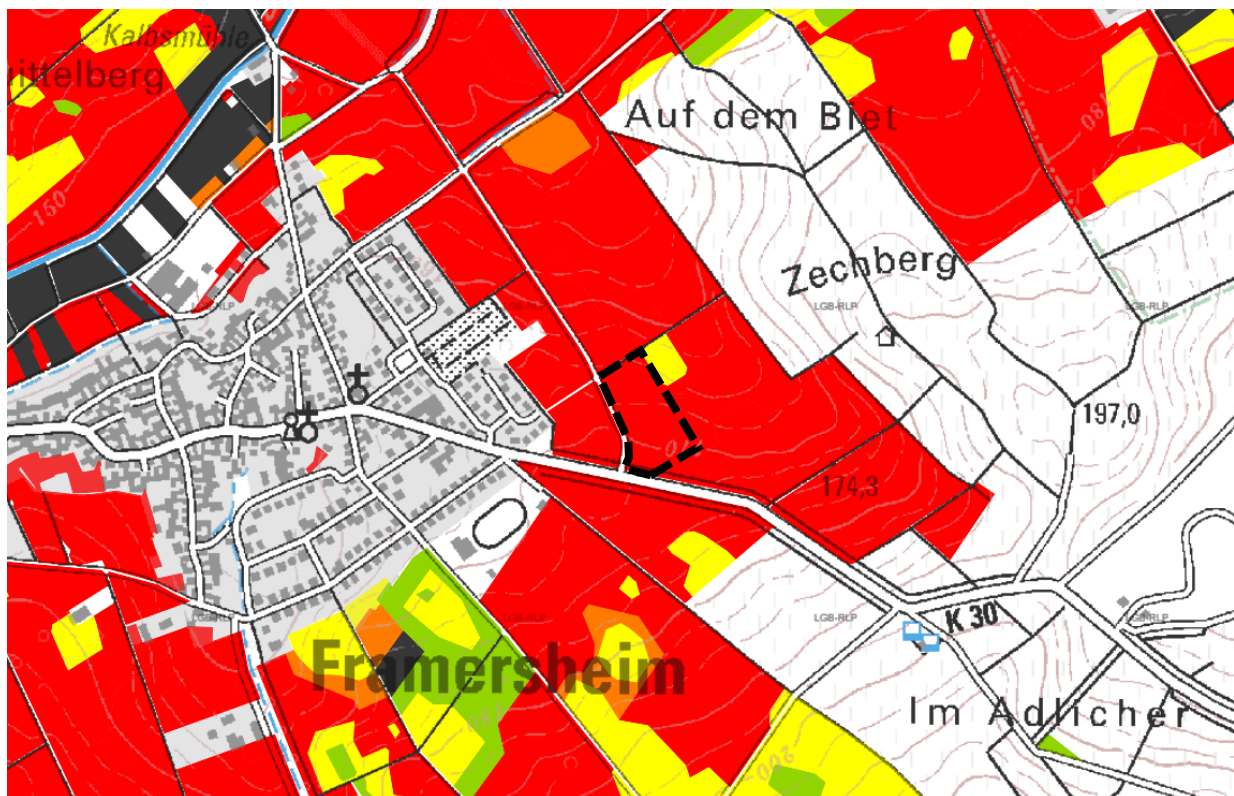


Abbildung 3: Erfasste Bodenfunktionsbewertungen im Umfeld des Plangebietes (LGB 2025)

Relief:

Der Geltungsbereich befindet sich auf einer Höhenlage von etwa 166 bis 172 m ü. NN und fällt in nördliche Richtung ab.

Erosionsgefährdung:

Gemäß Allgemeiner Bodenabtragsgleichung (ABAG) im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB 2025) sind für den Geltungsbereich maximal „geringe Erosionsgefährdungen“ dargestellt.

Das Gutachten bestätigt, dass aufgrund der Geländeform und der homogenen Bodenverhältnisse keine erhöhte Erosionsgefahr besteht.

Hangstabilität:

Gemäß Hangstabilitätskarte im Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB 2025) sind keine rutschungsgefährdeten Zonen oder sonstige Massenbewegungen im Geltungsbereich verzeichnet.

Auch die Baugrunduntersuchung ergab keine Hinweise auf Instabilitäten; die Schichtenfolge gilt als stand-sicher und nicht rutschungsgefährdet.

2.4 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete:

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserrecht wie etwa Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet.

Geologie und Grundwasser:

Gemäß GeoExplorer Wasser des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz (MKUEM) befindet sich der Geltungsbereich in der Grundwasserlandschaft der Tertiären Mergel und Tone. Die Kluftgrundwasserleiter weisen eine ungünstige Grundwasserergiebigkeit aufweisen. Die Grundwasserneubildung beträgt lediglich 15 mm/Jahr und ist somit als sehr gering einzustufen. Die Grundwasserüberdeckung bzw. die Schutzwirkung gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Plangebiet überwiegend als ‚mittel‘ bewertet.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde im anstehenden Lösslehm kein Grundwasser angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel tiefer liegt und für die geplanten Bauarbeiten keine ständige Grundwasserhaltung erforderlich ist. Bei Starkniederschlägen können sich jedoch temporär Staunässe oder Schichtenwasser im Oberboden bilden. Aufgrund der tonigen Schichten ist die natürliche Versickerungsfähigkeit eingeschränkt, sodass eine oberflächennahe Versickerung über die belebte Bodenzone als geeignete Maßnahme zur Niederschlagswasserbewirtschaftung festgesetzt wird.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Mittelgewann“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Framersheim auf einer Höhe von ca. 165 m ü. NN. Die Flächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und sind nahezu vollständig unbebaut.

Lokalklima

Die Flächen des Geltungsbereichs sind Teil eines großräumigen Kaltluftproduktionsgebietes. Unter Berücksichtigung des im Umfeld reichlich vorhandenen Angebots an Kaltluftentstehungsflächen besitzen die Flächen im Geltungsbereich jedoch eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund des vorherrschenden Reliefs sind relativ schwache Kaltluftabflüsse in nördliche bis nordöstliche Richtungen und somit nicht in die bestehende Framersheimer Ortslage zu erwarten.

Luftqualität

Das Gebiet ist durch die Lage im ländlichen Raum und die Entfernung zu größeren Emissionsquellen von einer guten Luftqualität geprägt. Punktuelle Belastungen können durch landwirtschaftliche Nutzung entstehen, sind jedoch zeitlich und räumlich begrenzt.

Klimaschutzaspekte

Durch die offene Lage bestehen gute Austauschbeziehungen zwischen dem Ortsbereich und der umgebenden Landschaft. Das Gebiet weist keine besonderen klimatischen Ausgleichsfunktionen wie markante

Frischlufschneisen auf, bietet jedoch Potenzial für die Integration klimafreundlicher Bauweisen, insbesondere durch die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik auf Dachflächen) und energieeffiziente Bauausrichtung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsraum

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich gemäß dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) innerhalb des Landschaftsraums „Rheinhesisches Tafel- und Hügelland“, einer Untereinheit des Nördlichen Oberrheintieflandes. Dieser Landschaftsraum ist durch sanft gewellte Hügellandschaften, weite Sichtbeziehungen und einen hohen Anteil an ackerbaulich genutzten Flächen geprägt.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die unmittelbare Siedlungsrandlage geprägt. Gliedernde oder raumwirksame Gehölzstrukturen fehlen weitgehend aufgrund der vorherrschenden offenen Ackerflur, wodurch das Gebiet einen stark anthropogen geprägten Charakter aufweist.

Als landschaftsbildprägende Vorbelastungen sind die bestehende Nutzung sowie die Nähe zum Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Framersheim zu nennen. Fernwirksame landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter:

Kulturgüter im Sinne von Bau- und Bodendenkmälern sind im Geltungsbereich nicht gelistet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten.

Sachgüter:

Als Sachgüter existieren die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sowie im Straßenraum verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Die vorhandenen Leitungen sind dabei in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu sichern oder ggf. zu verlegen.

2.8 Wechselwirkungen

Die vorhandenen Böden verfügen über eine sehr hohe Bodenfunktionsbewertung und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der intensiven Nutzung und der geringen Biotopausstattung besitzt der Geltungsbereich nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen, da die Böden durch ihre Versickerungsfähigkeit zur Grundwasserneubildung beitragen. Der Geltungsbereich ist Teil eines großräumigen Kaltluftproduktionsgebietes und erfüllt damit eine klimatische Funktion, auch wenn diese aufgrund der vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld eine eher untergeordnete Bedeutung besitzt. Das offene Landschaftsbild am Siedlungsrand prägt die visuelle Wahrnehmung und wirkt – trotz der geringen ökologischen Wertigkeit – als wahrnehmbarer Freiraum mit gewissem Erholungswert. Insgesamt sind die Wechselwirkungen im Plangebiet moderat ausgeprägt.

3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei tatsächlicher Nicht-Durchführung der Planung sind keine Tendenzen zu erkennen, dass sich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft wesentlich ändern würde. Angesichts der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, ist von keiner Nutzungsänderung auszugehen. Dabei würden sich die meisten Naturgüter kaum verändern.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

4.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bauphase

Während der Bauzeit ist mit einem erhöhten LKW-Verkehrsaufkommen sowie mit emissionsbedingten Belastungen durch Baustellenlärm, Staub, Luftschadstoffe und Erschütterungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und lassen sich bei Einhaltung der geltenden Vorschriften sowie bei Durchführung gemäß dem Stand der Technik auf ein nicht erhebliches Maß reduzieren.

Erholungsnutzung

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund seiner aktuellen Nutzung als Ackerfläche nur eine geringe Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung. Die vorhandenen Wirtschaftswege bleiben auch nach Realisierung des Vorhabens erhalten, sodass fußläufige Wegeverbindungen in den freien Landschaftsraum weiterhin genutzt werden können.

Fazit

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.1 dargestellten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu erwarten.

4.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

4.2.1 Schutzgut Pflanzen

Mit der Umsetzung der Planung gehen die im Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen sowie kleinere, strukturgebende Vegetationsflächen vollständig verloren. Betroffen sind ausschließlich Biotoptypen mit geringer Wertigkeit (Wertstufen 0–1), die nur eine untergeordnete Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz aufweisen. Höherwertige Flächen werden nicht beansprucht; vorhandene Gehölzstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Zur Kompensation der Eingriffe werden im Geltungsbereich umfangreiche Randeingrünungsmaßnahmen in einer Größe von ca. 5.254 m² umgesetzt, die zugleich als Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Dadurch werden neue standortgerechte Vegetationsstrukturen geschaffen, die das Landschaftsbild aufwerten und zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere bieten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der geplanten Randeingrünung und Ausgleichsflächen ist die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen als nicht erheblich einzustufen, da ausschließlich Biotoptypen mit geringer Wertigkeit betroffen sind und höherwertige Strukturen nicht vorhanden sind.

4.2.2 Schutzgut Tiere

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde lediglich für die Artengruppe der Avifauna eine potenzielle Betroffenheit festgestellt. Allen anderen untersuchten Artengruppen fehlt es im Geltungsbereich an geeigneten Lebensraumstrukturen, oder es wurden – wie im Falle der Reptilien – keine Individuen oder Hinweise auf eine Besiedlung nachgewiesen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind nächtliche Jagdflüge und sonstige Flugbewegungen von einzelnen Individuen, u. a. der Zwergfledermaus, im Luftraum des Plangebietes zu erwarten. Da keine Quartierstrukturen vorhanden sind, bleibt dieses Jagdhabitat ohne direkten Bezug zum Boden auch bei Realisierung des Vorhabens erhalten, sodass eine Gefährdung der Nahrungsgäste ausgeschlossen werden kann. Durch die geplante Randeingrünung werden zudem potenzielle Leitstrukturen und zusätzliche Jagdmöglichkeiten geschaffen.

Avifauna

Das Plangebiet selbst spielt – abgesehen von den angrenzenden Kontaktbiotopen – für die erfasste Avifauna eine untergeordnete Rolle und dient in erster Linie als Nahrungshabitat. Im Umfeld wurden 18 häufige Brutvogelarten festgestellt, die in den nördlich angrenzenden Strukturen vorkommen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Gehölz- und Strauchrodungen sowie die Beseitigung hoher Gras- und Krautbestände nur in der gesetzlich zulässigen Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchführen.
- Bei Baubeginn in der Brutperiode ab März monatliche Mulchmahd der Flächen durchführen, um die Ansiedlung von Bodenbrütern zu verhindern.

Für weitere Artengruppen wie Haselmaus, Amphibien, bestimmte Schmetterlinge und totholzbewohnende Käfer bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Lebensräume, sodass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Fazit

Unter Einhaltung der genannten Bauzeitenregelungen und Vermeidungsmaßnahmen ist ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Der Lebensraumverlust für weitere, allgemein häufige Arten ist als nicht erheblich einzustufen. Die geplante Randeingrünung verbessert langfristig die Habitatqualität im Plangebiet.

4.2.3 Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich weist aktuell eine geringe strukturelle Vielfalt auf. Die Flächen bestehen überwiegend aus intensiv genutztem Ackerland mit wenigen begleitenden Vegetationsstrukturen. Höherwertige Biotope sind nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung der Planung gehen diese überwiegend minderwertigen Offenlandlebensräume verloren. Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab, dass nur für die Artengruppe der Avifauna eine potenzielle Betroffenheit besteht; für alle anderen geprüften Artengruppen fehlen geeignete Lebensräume oder es konnten keine Vorkommen festgestellt werden.

Durch die geplante Randeingrünung in einer Größe von ca. 5.254 m² werden neue strukturreiche Vegetationsflächen geschaffen, die das Habitatangebot für verschiedene Tier- und Pflanzenarten erhöhen und so einen positiven Beitrag zur biologischen Vielfalt im räumlichen Umfeld leisten.

Fazit

Die Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt sind aufgrund der geringen Ausgangsausstattung des Plangebiets und der vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

4.3 Schutzgut Boden / Fläche

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Flächeninanspruchnahmen bzw. -umwandlungen planungsrechtlich ermöglicht. Zum einen werden durch das Vorhaben Flächen unmittelbar durch Versiegelung und Überbauung verändert, zum anderen ergeben sich Flächenumwandlungen durch naturschutzfachlich begründete Maßnahmen.

Bauphase:

Während der Bauphase besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung der natürlich gewachsenen Bodenstruktur, beispielsweise durch Bodenverdichtungen beim Einsatz der Baumaschinen oder durch Schadstoffeinträge in den Boden durch Treibstoffe oder Schmiermittel. Bei Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften sowie der geltenden DIN-Normen zum Bodenschutz kann diese Gefahr jedoch auf ein unbedenkliches Maß minimiert werden.

Anlagebedingte Neuversiegelungen:

Die Umsetzung des Bebauungsplans ist mit einer Neuversiegelung und somit mit dem Verlust von Böden verbunden. Unter Zugrundelegung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans kommt es bei Realisierung des Projektes zu Neuversiegelungen im Umfang von ca. 5.254 m² (siehe Tabelle 1).

Auf den künftig vollversiegelten Flächen kommt zu einem Verlust der Lebensraumfunktion für Pflanzen, der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt sowie die Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Auf den teilversiegelten Flächen bleibt zumindest die Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens in eingeschränktem Maße erhalten.

Der Verlust von Böden – im streng naturwissenschaftlichen Sinne – ist als irreversibel und nicht ausgleichbar zu betrachten und der Eingriff somit als erheblich einzustufen. Neben den in Kapitel 5.1 ge-

nannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind daher zur Realisierung des Projektes insbesondere die in Kapitel 5.2 genannten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung zwingend erforderlich.

4.4 Schutzgut Wasser

Flächennutzung und Wasserhaushalt:

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit einer Neuversiegelung im Umfang von ca. 5.254 m² verbunden (siehe Tabelle 1). Daraus ergibt sich eine entsprechende Reduzierung der Grundwasserspeisung sowie eine Gefahr der Abflussverschärfung.

Konzeption:

Geplant ist die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem entsprechend zu dimensionierenden Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbeckens im Norden des Geltungsbereiches, das im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt wird.

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Entwässerungsanlagen sollen als flache Gräben bzw. Mulden mit geringen Böschungsneigungen naturnah ausgebildet und mit gebietsheimischem standortgerechten Regio-Saatgut begrünt werden.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll generell möglichst geringgehalten werden. Die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung minimiert werden. Dies kann aber nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wurde dazu aber eine entsprechende Empfehlung im Abschnitt „Hinweise und Empfehlungen“ des Satzungstextes aufgenommen.

Fazit:

Dem Geltungsbereich ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt eine geringe Eingriffsempfindlichkeit zuzuschreiben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind unter Zugrundelegung eines gesetztes- und richtlinienkonformen Entwässerungskonzeptes sowie der in Kapitel 5.1 genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen allerdings nicht zu erwarten.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Klima

Die Flächen des Geltungsbereichs sind Teil eines großräumigen Kaltluftproduktionsgebietes. Aufgrund der im Umfeld reichlich vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen und der vorherrschenden topografischen Situation besitzen sie jedoch eine untergeordnete Bedeutung für das Lokalklima. Relativ schwache Kaltluftabflüsse verlaufen in nördliche bis nordöstliche Richtungen und damit nicht in die bestehende Ortslage von Framersheim.

Während der Bauzeit sind Immissionen von Lärm, Staub und Abgasen zu erwarten, die jedoch aufgrund ihres temporären Charakters als unerheblich einzustufen sind. Bei Realisierung der Planung kommt es durch die vorgesehene Neuversiegelung zu einem Verlust von Flächen mit Kaltluftproduktion sowie zu einer leichten Erhöhung der Wärmebelastung innerhalb des Geltungsbereiches.

Zu berücksichtigen ist, dass mit den nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ein reichliches Angebot an Kaltluftproduktionsflächen besteht. Darüber hinaus werden durch die Festsetzungen zur inneren Begrünung, insbesondere die vorgesehenen Vegetationsstrukturen in den Randbereichen, mittel- bis langfristig bioklimatische Gunstwirkungen erzielt, die Überwärmungseffekten entgegenwirken und die Luftqualität verbessern.

Luft

Während der Bauphase können temporär Staub- und Abgasemissionen auftreten, die durch übliche Baustellenmaßnahmen (z. B. Staubbindung, Abschaltung von Motoren bei Standzeiten) minimiert werden können. Nach Fertigstellung der Planung sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten, da keine emissionsintensiven Nutzungen vorgesehen sind.

Fazit

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind unter Zugrundelegung der in Kapitel 5.1 genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit einer Siedlungserweiterung in den Framersheimer Außenbereich und damit in die freie Landschaft verbunden. Durch die Errichtung des Gewerbegebietes verändert sich das Orts- und Landschaftsbild am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde und führt zu einer Umgestaltung des bislang agrarisch geprägten Landschaftsraums.

Raumwirksame Strukturen auf den ausschließlich intensiv genutzten Ackerflächen des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden. Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine umfangreiche Randeingrünung zur freien Landschaft hin festgesetzt, die eine visuelle Abschirmung der Baukörper bewirkt.

Im Bebauungsplan wird die Außenwirkung der neuen Baukörper zudem durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung reduziert, wie z. B. die Begrenzung maximaler Gebäude- und Wandhöhen sowie die Festlegung zulässiger Grundflächen. Weitere bauordnungsrechtlich-gestalterische Vorgaben, wie der Ausschluss greller Dacheindeckungen oder restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen, tragen zusätzlich zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung, der gestalterischen Festsetzungen und der in Kapitel 5.1 genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

4.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kulturgüter:

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Grabungsschutzgebieten. Verdachtsfälle auf das Vorkommen von Kulturdenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auf das etwaige Antreffen von Bodendenkmälern ist während der Bauausführung zu achten. Auf die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wird in den textlichen Festsetzungen unter „Allgemeine Hinweise“ hingewiesen.

Sachgüter:

Als Sachgüter existieren die im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen sowie im Straßenraum verlegte Ver- und Entsorgungsleitungen. Die vorhandenen Leitungen sind dabei in Abstimmung mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern zu sichern oder ggf. zu verlegen.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind damit unter Zugrundelegung der in Kapitel 5.1 genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen nicht zu konstatieren.

4.8 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Grundsätzlich sind mögliche Umweltauswirkungen im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer erst auf Ebene des einzelfallbezogenen Zulassungsverfahrens hinreichend konkret ermittelbar. Auf Ebene der Angebotsbebauungsplanung können lediglich allgemeine Angaben gemacht werden.

Emissionen

Während der Bauzeit kommt es zu einem erhöhtem LKW-Aufkommen und andere durch die Bauarbeiten entstehende Emissionen, wie z. B. Baustellenlärm, Luftschadstoffe, Stäube und Erschütterungen. Die Auswirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt und bei Beachtung der geltenden Vorschriften sowie der Durchführung gemäß dem Stand der Technik als nicht erheblich zu bezeichnen.

Es sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Baubedingt anfallende Abfälle, wie beispielsweise Boden, Steine, Baggergut, Bitumengemische, Beton, Holz, Glas, Kunststoffe fallen in Abhängigkeit des Bauablaufs in den üblichen Mengen an und werden durch die jeweiligen Baufirmen entsorgt bzw. dem öffentlichrechtlichen Entsorgungsträger überlassen. In der Regel kann ein Großteil der anfallenden Bauabfälle der Wiederverwendung oder Aufbereitung zugeführt werden.

Betriebsbedingt fallen hausmüllähnliche und produktionsspezifische Abfälle aus gewerblichen und industriellen Betrieben an. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV).

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Erhebliche Auswirkungen sind bei Beachtung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nicht zu konstatieren.

4.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der zulässigen Baukörper bzw. Dachflächen in südliche Richtungen ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen in die textlichen Festsetzungen wurde jedoch lediglich die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

Darüber hinaus ist aber auch auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien zu verweisen, die bei der konkreten Bauplanung und Bauausführung vom Vorhabenträger ohnehin zwingend zu beachten und einzuhalten sind. So sind nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, bereits dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Aufgrund der noch gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Daher ist bei einer Bauleitplanung stets auch zu bedenken, dass das GEG (Gebäudeenergiegesetz) regelmäßigen Aktualisierungen unterworfen ist, welche den Bauherrn zunehmend „strengere“ Auflagen zur Einsparung von Energie vorgeben. Es kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass diese Tendenz auf absehbare Zeit anhalten wird. Dahingegen sind die Festsetzungen eines Bebauungsplanes grundsätzlich unbegrenzt gültig und somit statisch, sodass es demnach zu erwarten oder zumindest möglich wäre, dass diese dereinst getroffenen Festsetzungen hinter den Vorgaben der dann aktuellen EnEV bzw. des dann aktuellen GEG zurückbleiben würden. Zudem ist es angesichts der technischen Entwicklung ebenso denkbar, dass ein Bauherr ggf. auch andere (effizientere und wirtschaftlichere) Formen der erneuerbaren Energie als die festgesetzten Energie-Einsparmöglichkeiten vorweisen könnte, die ebenso oder gar mehr zum Klimaschutz beitragen würden.

Entsprechende Festsetzungen bedingen zudem auch einen relativ starken Eingriff in das Eigentum. Die daraus resultierenden Wirtschaftlichkeitsaspekte sind bei verbindlichen Vorgaben in der Abwägung zu beachten. So sind bspw. Festsetzungen zugunsten des Klimaschutzes auszuschließen, wenn sie unzumutbar hohe Mehrbelastungen (Investitionskosten) für einen Träger / Bauherrn zur Folge hätten.

Aus all diesen Gründen – aber auch im Hinblick auf die in der Bauleitplanung ebenfalls zu wahrenen Prinzipien der Verhältnismäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit – wird es im vorliegenden Fall als legitim erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden verbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die gültigen (und zudem stetig in Fortentwicklung begriffenen) gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

4.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d BauGB)

Die Wechselwirkungen, die durch den Bebauungsplan möglich werden, beziehen sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme mit der Folge der dauerhaften Überprägung von Böden durch Überbauung bzw. Versiegelung, und somit primär auf die Bodenfunktionen. Hierdurch werden gleichzeitig Sekundärwirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima / Luft sowie Landschaft und letztlich auch auf den Menschen ausgelöst, welche im vorliegenden Fall jedoch – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Wechselwirkungen auf die geschützten Arten und Lebensräume nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie lassen sich nicht ableiten.

4.11 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Gemäß Überwachungsplan Rheinland-Pfalz (MUEEF 2020) sind im ländlichen Raum um Framersheim in einem Umkreis von mindestens 50 km keine Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung (12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – 12. BImSchV) vorhanden, sodass Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne der Seveso-III-Richtlinie im Vorhabengebiet auszuschließen sind.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von hangrutschungs- und hochwassergefährdeten Gebieten.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Kartenserver des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz innerhalb der Erdbebenzone 0 (Untergrundklasse R: felsartig). Neu entstehende Bauwerke (Hochbauten) sind entsprechend der Vorgaben der DIN-4149 erdbebensicher zu bauen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans lässt sich keine besondere Anfälligkeit für Unfälle und Katastrophen ableiten, deren Auswirkungen in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit erhebliche nachteilige Folgen für die Umwelt haben könnten.

4.12 Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gegenwärtig sind keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, die Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben könnten.

5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sollten die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen beachtet und ggf. verbindlich festgesetzt werden, um ihre Umsetzung somit planungsrechtlich zu sichern.

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

- Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Beseitigung der Gras- und Krautbestände nur in der Winterperiode vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.
- Rodung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ebenfalls ausschließlich in der vorgenannten Frist außerhalb der Vegetationsperiode.
- Durchführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel oder nach vorheriger Freigabe durch eine fachlich qualifizierte Person (z. B. Biologe).
- Herstellung einer Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit ca. 5.254 m² Randeingrünung um das gesamte Gebiet als Lebensraumaufwertung für Tiere und Pflanzen.
- Verwendung von insektenfreundlicher, gerichteter Beleuchtung zur Minderung von Lichtemissionen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für nachtaktive Insekten und jagende Fledermäuse.
- Erhalt der nördlich angrenzenden Gehölzstrukturen als Kontaktbiotope und potenzielle Nahrungs- und Leitstrukturen für die Avifauna und Fledermäuse.

Schutzgut Boden / Fläche

- Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften sowie der geltenden DIN-Normen zum Bodenschutz während der Bauphase.
- Minimierung von Bodenverdichtungen durch gezielte Baustellenlogistik und zeitnahe Wiedereinbringung des Oberbodens.
- Reduzierung der Versiegelungen durch wasserdurchlässige Beläge auf allen Zufahrts-, Stellplatz- und Betriebshofflächen.
- Verbesserung der Funktionen des Bodens im Wasserhaushalt durch die extensive Begrünung der Randbereiche.

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser.
- Festsetzung einer umfangreichen Randeingrünung in Form von Vegetationsstrukturen und somit Verbesserung der Funktionen der Böden im Wasserhaushalt.
- Reduzierung des Niederschlagswassers durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf alles Zufahrts- und Betriebshofflächen.

Schutzgut Klima / Luft

- Vermeidung abriegelnder Bebauung zur Förderung der Durchlüftung und Reduzierung lokaler Wärmeinseln.
- Schaffung einer umlaufenden Randeingrünung als lokalklimatisch wirksame Struktur zur Förderung der Kaltluftproduktion und Verbesserung der Luftqualität.
- Begrünung von Freiflächen und Pflanzung klimaresistenter Arten, um Verdunstungs- und Kühlungseffekte zu verstärken.

Schutzgut Landschaft

- Begrenzung der maximalen Gebäude- und Wandhöhen zur Reduzierung der Außenwirkung der Baukörper.
- Ausschluss greller, reflektierender Dacheindeckungen zur Wahrung des harmonischen Erscheinungsbildes am Framersheimer Ortsrand.
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen.
- Randeingrünung als Sichtschutz zur freien Landschaft und als Eingliederungsmaßnahme in das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Sicherung der vorhandenen und geplanten Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger.
- Frühzeitige Anzeige von Erd- und Bauarbeiten bei der Denkmalfachbehörde gemäß § 21 Abs. 2 DSchG.
- Berücksichtigung möglicher bodendenkmalpflegerischer Funde, insbesondere im Bereich potenziell siedlungsgeschichtlich relevanter Zonen.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

5.2.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Nachfolgend wird schutzgutbezogen der Kompensationsbedarf durch die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt.

Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben werden laut Artenschutzrechtlicher Prüfung keine Lebensräume von streng geschützten Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG beansprucht (vgl. Kapitel 4.2.2).

Schutzgut Pflanzen

Die beanspruchten Biotop- und Nutzungsstrukturen werden ab der Wertstufe 2 aufsteigend bilanziert. Die Ausgleichsverhältnisse (Eingriff : Ausgleich) werden entsprechend der Bedeutung und Wiederherstellbarkeit der beanspruchten Biotoptypen wie folgt festgelegt:

- Wertstufe 0: geringwertige Biotope –
- Wertstufe 1: weniger wertvolle Biotope –
- Wertstufe 2: bedingt wertvolle Biotope 1:1
- Wertstufe 3: wertvolle Biotope 1:2
- Wertstufe 4: sehr wertvolle Biotope 1:3
- Wertstufe 5: besonders wertvolle Biotope 1:4

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, abzüglich der durch die Planung gesicherten Anteile, ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 5: Ausgleichsbedarf Schutzgut Pflanzen

Biotoptyp	Fläche (m²)	Wertigkeit	Faktor	Ausgleichsbedarf
Acker (HA0)	17.860	Weniger wertvoll (1)	–	–
Wirtschaftsweg, unbefestigt (VB2)	157	Weniger wertvoll (1)	–	–
SUMME AUSGLEICHSBEDARF				–

Demnach entsteht für das Schutzgut Pflanzen kein Kompensationsbedarf.

Schutzgüter Boden – Wasser – Klima/Luft

Der Kompensationsbedarf für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Neuversiegelung – und somit mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft – wird mit einem Ausgleichsverhältnis (Eingriff : Ausgleich = 1:1) festgelegt:

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan kommt es bei Realisierung der Planung zu Neuversiegelungen im Umfang von ca. 5.254 m² (siehe Tabelle 1).

Demnach beträgt der Kompensationsbedarf durch die Neuversiegelung **5.254 m²**

Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben werden keine landschaftsbildprägenden Biotope beansprucht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind damit unter Zugrundelegung der in Kapitel 5.1 genannten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen nicht zu konstatieren, sodass diesbezüglich auch kein weiterer funktionaler Ausgleich abzuleiten ist.

5.2.2 Maßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

Durch bodenfunktionsaufwertende Maßnahmen wird der gesamte Kompensationsbedarfs innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Nachfolgend die Beschreibung der Maßnahmen.

Fläche im Bebauungsplan

Entlang der gesamten Grenze des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzt. Diese ist mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB kombiniert und umfasst zudem einen zu begrünenden Lärmschutzwall. Die Gesamtgröße der Flächen beträgt rund 5.270 m². Sie dienen der ökologischen Aufwertung der Bodenfunktionen und können bei der Bilanzierung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt werden.

Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird vollständig im Geltungsbereich erbracht. Grundlage hierfür ist das durch die Neuversiegelungen entstehende Kompensationserfordernis von rund **5.254 m²**. Ein funktionales Kompensationserfordernis für einzelne Schutzgüter ergibt sich nicht, da ausschließlich weniger wertvolle Biotoptypen betroffen sind.

Zur Kompensation wird im Bebauungsplan eine umfangreiche Randeingrünung mit einer Gesamtfläche von ca. **5.270 m²** festgesetzt. Diese Flächen werden dauerhaft als öffentliche Grünfläche mit Pflanzgeboten gesichert und stellen zugleich eine ökologische Aufwertung für Pflanzen und Tiere sowie eine Verbesserung der Boden- und Klimafunktionen dar.

Damit wird der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig gedeckt; durch die Überdeckung des Ausgleichsvolumens entsteht sogar eine zusätzliche ökologische Aufwertung. Das Vorhaben gilt somit als naturschutzfachlich ausgeglichen.

Die Herstellung und Umsetzung geplanten Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der o.g. Flächen wird auf dem nachstehenden Maßnahmenblatt aufgeführt.

Randeingrünung / Ausgleichfläche	
Gemarkung: Framersheim Flur: 9 Flurstück: 2/1 (teilweise)	Flächengröße: 5.270 m ² Derzeitige Nutzung: Acker, intensiv bewirtschaftet
Planerische Vorgaben:	Keine Vorgaben zu beachten
Titel der Maßnahme:	Schaffung einer Randeingrünung (BD4, EA1)
Ziel/Begründung der Maßnahme:	
<ul style="list-style-type: none"> - Kompensation der Schutzgüter Pflanzen und Boden - Verbesserung des Landschaftsbildes durch eine Strukturanreicherung - Schaffung einer Gebietsrandeingrünung - Schaffung eines Lärmschutzwalls (nur um das eingeschränkte Gewerbegebiet) - Schaffung eines extensiven Grünlandstandortes. In dem grünlandarmen Bereich bietet die Böschungshecke ein wertvolles Brut- und Nahrungshabitat für eine Vielzahl von Tiergruppen. Dabei soll bei der Wahl der Gehölze auf die gegebene eingeschränkte Pflegeintensität abgestellt werden. Die Gehölze sollen nach Abschluss der 3-jährigen Entwicklungspflege im Wesentlichen sich selbst überlassen werden können. Ein regelmäßiger Schnitt der Wiese ist jedoch unbedingbar. - Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts durch dauerhafte Extensivierung der Fettwiesen 	
Beschreibung der Maßnahme:	
<u>Teil 1: Schaffung eines begrünten Lärmschutzwalls (BD4):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der festgesetzten Gewerbefläche wird ein Erdwall mit einer Basisbreite von ca. 6 m und einer Höhe von ca. 2 m modelliert. - Bepflanzung des Erdwalls mit ca. 1000 Sträuchern entlang der gesamten Grenze des Gewerbegebiets; Pflanzloch herstellen, Aushub in einer Größe, die dem 1,5-fachen Durchmesser des Ballens entspricht, Mindesttiefe 0,5 m. Das Pflanzsubstrat ist mit Dünger einheitlich zu vermischen. - Die restlichen Flächen sind als feinkrümeliges Saatbett herzustellen; Einsaat mit Regiosaatgutmischung einer blütenreichen Regio-Saatgutmischung mit anteilig 90 % Blumen und 10% Gräsern idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober, Einsaatmenge 2,5 g/m², nach der Einsaat anwalzen. - Es sind ausschließlich die folgende Straucharten durchmischt zu pflanzen: Berberis vulgaris – Berberitze; Cornus sanguines – Hartriegel; Corylus avellana – Hasel; Crataegus monogyna – Ingr. Weißdorn; Crataegus oxyacantha – Zweigr. Weißdorn; Euonymus europaea – Pfaffenhütchen; Lonicera xylosteum – Heckenkirsche; Prunus spinosa – Schlehe; Rosa canina – Hundsrose. - Bei den Pflanzungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz sowie die DIN 18916 eingehalten. 	
<u>Teil 2: Herstellung einer strukturreichen Glatthaferwiese (EA1):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Die restliche Fläche der Randeingrünung (ausgenommen des begrünten Lärmschutzwalls) ist als extensive Blühwiese (Glatthaferwiese EA1) herzustellen - Bodenvorbereitung: Grubbern und anschließendes, zweimaliges Eggen der Fläche - Einsaat mit autochthonem und naturtreuem Saatgut gemäß den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2014) aus der Ursprungsgebiet 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ bzw. dem Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“. Idealerweise im Zeitraum von Februar bis Mai oder Ende August bis Anfang Oktober. 	
Biotopentwicklungs- und Pflegekonzept:	
<u>Teil 1: Herstellung eines begrünten Lärmschutzwalls (BD4):</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Die Pflegearbeiten erfolgen gemäß DIN 18916 und 18919 und umfassen im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Gehölzpflanzung zwei Pflegegänge pro Pflegejahr und beinhalten das Freihalten der Sträucher von Bewuchs, das Wässern der Pflanzungen, den Ersatz bei Ausfall. Gehölze sowie Sträucher sind zu richten und anzutreten, zu schwach Austreibendes ist zurückschneiden, Abgestorbenes ist zu entfernen und zu ersetzen. - Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.). 	

Teil 2: Herstellung einer strukturreichen Glatthaferwiese (EA1):

- Mahd des Grünlandes in den ersten 5 Jahren zunächst 2 x pro Jahr, erste Mahd in der zweiten Junihälfte, zweite Mahd etwa ab der zweiten Augusthälfte; ab dem 6. Jahr 1 x pro Jahr Ende Juni / Anfang Juli, ggf. Durchführung von Schröpschnitten zur Verdrängung von unerwünschten einjährigen Kräutern und Gräsern.
- Abtransport des Mahdgutes zur Aushagerung der Fläche.
- Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Bioziden (Herbizide, Insektizide, Fungizide etc.).
- Keine Beweidung zulässig.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung

Bei Umsetzung der in Kapitel 5.2 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen ergibt sich die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung:

Betroffenes Schutzgut bzw. Funktion	Beeinträchtigung		Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		Ausgleichserfolg Zeitpunkt	Ersatzbedarf
	Umfang m ²	Art	Umfang	Art		
Schutzgut Tiere <i>Verlust von Lebensräumen</i>	5.254	Verlust von Lebensräumen	5.270	Multifunktionaler Anteil der internen Ausgleichsfläche, planungsrechtliche Sicherung	<u>ausgeglichen</u> sofort	–
Schutzgüter Boden – Wasser – Klima/Luft <i>Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung, Verlust der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit sowie Verlust eines Kaltluftentstehungsgebietes, Reduzierung des Luftaustausches</i>	5.254	Beanspruchung von Böden durch Neuversiegelung (siehe Kapitel 1.3.3)	5.270	Interne Kompensationsfläche mit Regelungen gemäß dem Maßnahmenblatt (Kap. 5.2.3). Schaffung einer Randeingrünung im Geltungsbereich (Kap. 5.2.3).	<u>ausgeglichen</u> ~ 10 Jahre	–

Gemäß dieser Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist durch die Inanspruchnahme der externen Kompensationsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „In der Mittelgewann“ das Kompensationserfordernis erfüllt. Der maßgebliche Kompensationsbedarf erschließt sich wie im Kapitel 5.2.1 beschrieben, auf das Schutzgut Boden und die entstehende Neuversiegelung von Flächen.

6 Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird in Kapitel 1 auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Sie dient insbesondere den städtebaulichen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung geeigneter Gewerbeflächen für die örtliche Wirtschaft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten mit einem geringeren Eingriff auf die Schutzgüter sind nicht erkennbar, da der Standort bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche vorgesehen ist und durch die Umstrukturierung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung getragen wird.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren wurden – mit Ausnahme von Flächenbilanzierungen in den gängigen CAD- und GIS-Anwendungen – bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen basiert auf einem eigenständigen Fachgutachten (Artenschutz mit Biotoptypenkartierung) sowie auf den im Rahmen der Ortsbegehungen und der Auswertung planungsrelevanter Vorgaben gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt. Die verfügbaren Unterlagen reichten aus, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Hinblick auf eine sachgerechte Abwägung ermitteln, beschreiben und bewerten zu können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Das Monitoring nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB erfasst gemäß Ziffer 3b) schwerpunktmäßig die nicht vorhergesehenen „*erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt*“. § 4c Satz 1 BauGB sieht vor, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

Darüber hinaus ist davon ausgehen, dass die Gemeinde von unerwarteten Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von deren bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB Mitteilung erhält.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Ortsgemeinde Framersheim (Verbandsgemeinde Alzey-Land, Kreis Alzey-Worms) beabsichtigt die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes am östlichen Siedlungsrand. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebsgeländes unter Berücksichtigung der Anforderungen des Immissionsschutzes gegenüber dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet. Grundlage ist die Darstellung des Gebiets als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan.

Inhalt und Festsetzungen der Planzeichnung:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,6 ha. Festgesetzt wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) mit den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO, ergänzt um Beschränkungen zum Schutz des Wohngebiets im Nordwesten. Neben den Bauflächen werden eine Randeingrünung (ca. 5.270 m²), Flächen zur Abwasserbeseitigung (Rückhaltung und Versickerung) sowie ein begrünter Lärmschutzwall festgesetzt. Planungsrechtlich werden Neuversiegelungen von rund 5.254 m² ermöglicht.

Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Während der Bauphase treten temporär Belastungen durch Lärm, Staub und Abgase auf. Dauerhafte Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls und die Einschränkungen im GEE vermieden. Das angrenzende Wohngebiet bleibt vor unzumutbaren Immissionen geschützt.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen ohne höherwertige Biotop. Entsprechend der Artenschutzprüfung (viriditas 2025) wurden keine streng oder besonders geschützten Arten nachgewiesen. Potenzielle Betroffenheit besteht nur für die Avifauna, die das Gebiet als Nahrungshabitat nutzt. Durch die Randeingrünung entstehen neue Lebensräume, die langfristig die ökologische Vielfalt aufwerten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können durch Bauzeitenregelungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden / Fläche:

Mit der Neuversiegelung von ca. 5.254 m² gehen Bodenfunktionen verloren. Dieser Eingriff wird durch die extensive Randeingrünung bilanziell vollständig ausgeglichen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereichs über Rückhalte- und Versickerungsanlagen bewirtschaftet. Eine Abflussverschärfung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft:

Die Planung führt zu einem teilweisen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen. Aufgrund der reichlich vorhandenen Flächen im Umfeld ist die klimatische Bedeutung gering. Die Begrünungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung der Luftqualität und zur Minderung von Wärmeeffekten bei.

Schutzgut Landschaft:

Die Entwicklung verändert das Landschaftsbild am östlichen Ortsrand. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden ein Lärmschutzwall und eine umlaufende Randeingrünung festgesetzt. Zusätzliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachgestaltung und Einfriedungen reduzieren die Außenwirkung.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Kultur- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt. Auf das mögliche Auffinden von Bodendenkmalen wird hingewiesen. Bestehende Leitungen sind zu sichern.

Fazit:

Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Der Kompensationsbedarf von ca. 5.254 m² wird vollständig durch die Randeingrünung innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Das Vorhaben ist damit naturschutzfachlich als ausgeglichen einzustufen.

7.4 Referenzliste der Quellen

Die schutzgutbezogenen Bestandserfassungen erfolgen unter Zugrundelegung vorhandener Daten- und Unterlagenmaterialien sowie den Fachinformationen der übergeordneten Behörden. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Grundlagendaten ausgewertet:

GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ (2020): Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler Kreis Alzey-Worms. Mainz.

LGB – LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ (2024): Kartenviewer, Internetseite http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, zuletzt aufgerufen am 25.09.2025. Mainz.

LFU – LANDESAMT FÜR UMWELT RHEINLAND-PFALZ (2024): Planung vernetzter Biotopsysteme. Zielekarte im Maßstab 1:25.000. Internetseite: <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, zuletzt aufgerufen am 25.09.2025. Mainz.

LFUG – LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ (1998): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Oppenheim.

LFUG & FÖA – LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ UND GEWERBEAUF SICHT RHEINLAND-PFALZ & FAUNISTISCH-ÖKOLOGISCHE ARBEITSGEMEINSCHAFT. (1998): Planung Vernetzter Biotopsysteme. Bereich-Landkreis Alzey-Worms. Hrsg.: Ministerium für Umwelt Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz. Oppenheim.

LVERMGEO – LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ (2005): Topographische Karte 1:50.000 mit Wanderwegen Mainz und Rheinhessen, 4. Auflage. Koblenz.

MID – MINISTERIUM DES INNERN UND FÜR SPORT RHEINLAND-PFALZ (2008): Landesentwicklungsprogramm (LEP IV). Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2024A): Geoexplorer Wasser. Internetseite: <http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/>, zuletzt aufgerufen am 25.09.2025. Mainz.

MKUEM – MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE UND MOBILITÄT RHEINLAND-PFALZ (2024B): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz. Internetseite: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt aufgerufen am 25.09.2025. Mainz.

MUEEF – MINISTERIUM FÜR, UMWELT, ENERGIE, ERNÄHRUNG UND FORSTEN RHEINLAND-PFALZ (2024): Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungs-direktionen Nord und Süd. Internetseite: https://sgdnord.rlp.de/fileadmin/sgdnord/Abteilung_2/Seveso-III/Überwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen am 25.09.2025. Mainz.

PGRN – PLANUNGSGEMEINSCHAFT RHEINHESSEN-NAHE (2014): Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014. Druckexemplar Gesamtfortschreibung ROP 2014 (genehmigt am 21. Oktober 2015) und Teilfortschreibung (genehmigt am 4. Mai 2016). Mainz.