

# VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

**Satzung über den Bebauungsplan „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“  
mit örtlichen Bauvorschriften**

Fassung vom 29.10.2020



## **Satzung über den Bebauungsplan „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“**

### **Rechtsgrundlagen**

#### **Rechtsgrundlagen**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

##### **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

##### **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

##### **Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LBO)**

in der Fassung vom 24. 11. 1998 (GVBl. S. 365),  
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

##### **Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz**

in der Fassung vom 31. 01. 1994 (GVBl. S. 153)  
letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 297)

##### **Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz**

in der Fassung vom 05. 02.1979 (GVBl. S. 36)  
zuletzt geändert durch §67 LandesnaturschutzG vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland - Pfalz (GemO) - jeweils in den o.g. Fassungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.12.2020 den Bebauungsplan „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“ als Satzung beschlossen.

### Bestandteile der Satzung

<b>A</b>	Planzeichnung M. 1: 750	in der Fassung vom 29.10.2020
<b>B</b>	Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom 29.10.2020
<b>C</b>	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 29.10.2020
<b>D</b>	Hinweise	in der Fassung vom 29.10.2020

### Anlagen der Satzung

<b>E</b>	Begründung	in der Fassung vom 29.10.2020
<b>F</b>	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB	in der Fassung vom 29.10.2021

### Weitere separate Anlagen

Umweltbericht / GOP (separater Bestandteil der Begründung)	in der Fassung vom 06.05.2020
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 21.03.2019
Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	in der Fassung vom 18.11.2019
Orientierendes Baugrundgutachten	in der Fassung vom 25.02.2020
Studie zu Regenwasser, Schmutzwasser und Löschwasser	in der Fassung vom März 2020
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 30.01.2020

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 19.04.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom 14.06.2019 bis 05.07.2019
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	gem. § 4 (1) BauGB	vom 14.06.2019 bis 05.07.2019
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		am 27.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage	gem. § 3 (2) BauGB	am 05.06.2020
Offenlage des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung in der Fassung vom 27.05.2020	gem. § 3 (2) BauGB	vom 19.06.2020 bis 20.07.2020
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (2) BauGB	vom 19.06.2020 bis 20.07.2020
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am 11.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 11.02.2021

**Inkrafttreten**

Die Satzung über den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Billigheim - Ingenheim, den .....

.....

Dietmar Pfister  
Ortsbürgermeister

**Bekanntmachung des Beschlusses:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB erfolgt  
am 11.02.2021

Gemeinde Billigheim - Ingenheim, den .....

.....

Dietmar Pfister  
Ortsbürgermeister

# A

**Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“**  
M. 1: 750

# B

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### **1 Art der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8, 12 - 15 BauNVO)**

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten  
nicht zulässig sind.

### **2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HBA) gemäß nachfolgender Definition und die Grundflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Zu den baulichen Anlagen zählen neben Gebäuden auch Silos und Lagerboxen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird mit den Höhen HbA1 und HbA2 festgesetzt. Die Höhe HbA1 gilt für alle bauliche Anlagen außer Silos. Die Höhe HbA2 gilt nur für Silos.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert als das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut bzw. dem höchsten Punkt der baulichen Anlage.

### **Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen**

Als Bezugshöhe zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhe des ursprünglichen Geländes. Die Geländehöhe ist an den Außenkanten der baulichen Anlage anhand der in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkte zu ermitteln. Als Bezugshöhe maßgebend ist dabei der jeweils höchst gelegene Geländepunkt.

### **3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**

Es wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen > 50 m zulässig. Es darf an die südliche Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 3842/2 herangebaut werden, soweit keine Leitungsgerechte entgegenstehen. Ansonsten gelten die Vorschriften über die offene Bauweise

### **4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

### **5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen in Form von Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, Wasserbehälter unterhalb der Geländeoberfläche und sonstige Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sowie Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **6 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

#### **6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

##### **Allgemeines**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Gehölzgruppen umzusetzen. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste in den Hinweisen zu entnehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Gleichwertige zu ersetzen.

##### **Hochstammpflanzungen in befestigten Bereichen**

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Stellplätzen, Hofflächen) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m<sup>2</sup> und eine mit Baums substrat nach FLL (FLL Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., 2010: Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen. Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate) zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> Größe, mit einer Tiefe von 1,50 m vorzusehen. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wird. Erforderlichenfalls sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen

##### **Anfahrerschutz:**

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen (z.B. Baum schutzbügel, Hochbordsteine).

### Leitungsrecht

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind bestehende Leitungsrechte und daraus hervorgehende Mindestabstände so zu beachten, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Gehölz und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Die im Planungsgebiet verlaufende 20-kV-Starkstromfreileitung mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 10 m ist von Pflanzungen freigehalten.

### Pfanzpflichten auf privaten Grundstücksflächen - Einzelpfanzpflicht

Je angefangener 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebiets mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14 – 16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste unter Punkt 5 der Hinweise zu entnehmen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden. Die Pflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( A 1) können angerechnet werden.

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen (A1)

Als Puffer und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und benachbarten Flächen im Norden, Osten und Westen ist eine freiwachsende, geschlossene Hecke mit Bäumen an den Außengrenzen des Planungsgebiets aus heimischen Gehölzen anzupflanzen (A 1). Geeignete Gehölzarten sind der Pflanzliste unter Punkt 5 der Hinweise zu entnehmen. Die Pflanzdichte der Einzelbäume beträgt mind. 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Strauch pro 2 m<sup>2</sup> festgesetzter Pflanzfläche.

Auf allen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen bis auf Einfriedungen und Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig sind, grundsätzlich unzulässig.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraße sind darüber hinaus

- Zu- und Abfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 20,0 m pro Betriebsgrundstück
- Wasserbehälter unterhalb der Geländeoberfläche und Anlagen zur Regenwasserrückhaltung

zulässig.

## 7 Immissionsschutz

### Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm gemäß § 9 Abs. 1Nr. 24 BauGB

Im Gewerbegebiet sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle und in den nachfolgenden Abbildungen Abb.1 und Abb. 2 angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK, k}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten.

Emissionskontingente  $L_{EK, k}$  in dB

Gebiet	Emissionskontingent $L_{EK, tags}$	Emissionskontingent $L_{EK, nachts}$
GE N1	70	60
GE N2	68	50
GE N3	61	44

GE N4	64	52
GE N5	64	50
GE N6	61	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5.

Die Anwendung der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).

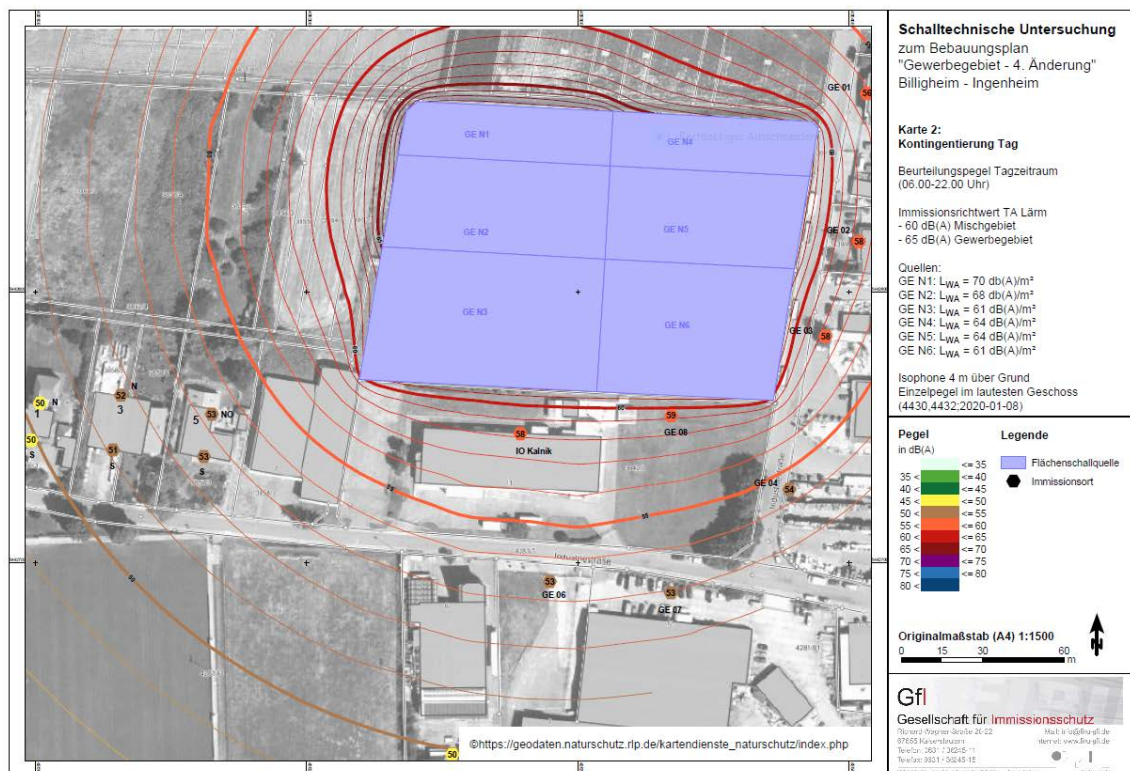


Abb. 1 Kontingentierung Tag (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, vom 30.01.2020)



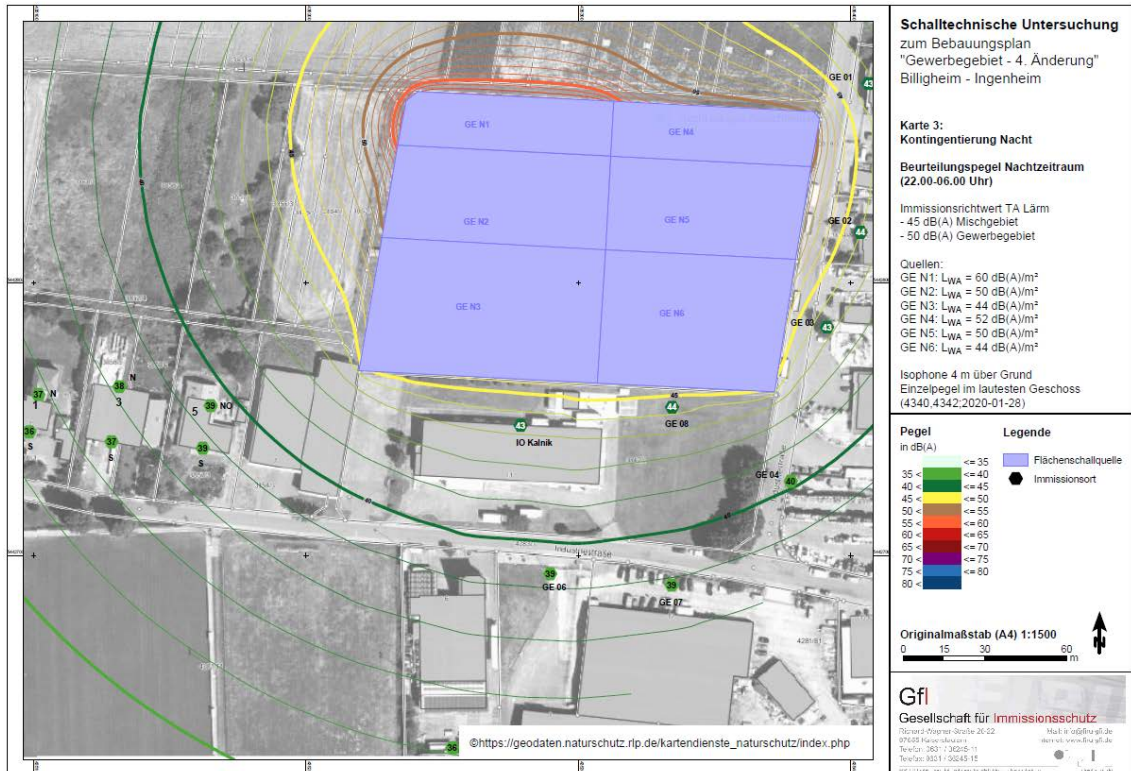


Abb.2 Kontingentierung Nacht (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung, vom 30.01.2020)

### 8 Von einer Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromkabelleitung ist nicht zulässig.

Die Herstellung/Änderung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromfreileitung ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen /-freien Vorhaben dem Leitungsbetreiber vorzulegen.

Die Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromkabelleitung ist nicht zulässig.

### 9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV-Stark-Strom-kabelleitungen werden zugunsten der Pfalzwerke Netz AG Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die im Bebauungsplan jeweils dargestellte Führung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

### 10 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Restriktion aufgrund der bestehenden 20-kV-Freileitung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine bestehende 20-kV- Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung ausgewiesen ist. Es ist vorgesehen, dass die Freileitung abgebaut wird. Innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung kann die festgesetzte bauliche Nutzung und Bepflanzung erst nach Durchführung des Abbaus der Freileitung

realisiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt gilt die Festsetzung unter Punkt 11 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

- 11 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a BauGB)  
Externe Kompensation - Umwandlung Acker in Extensivgrünland

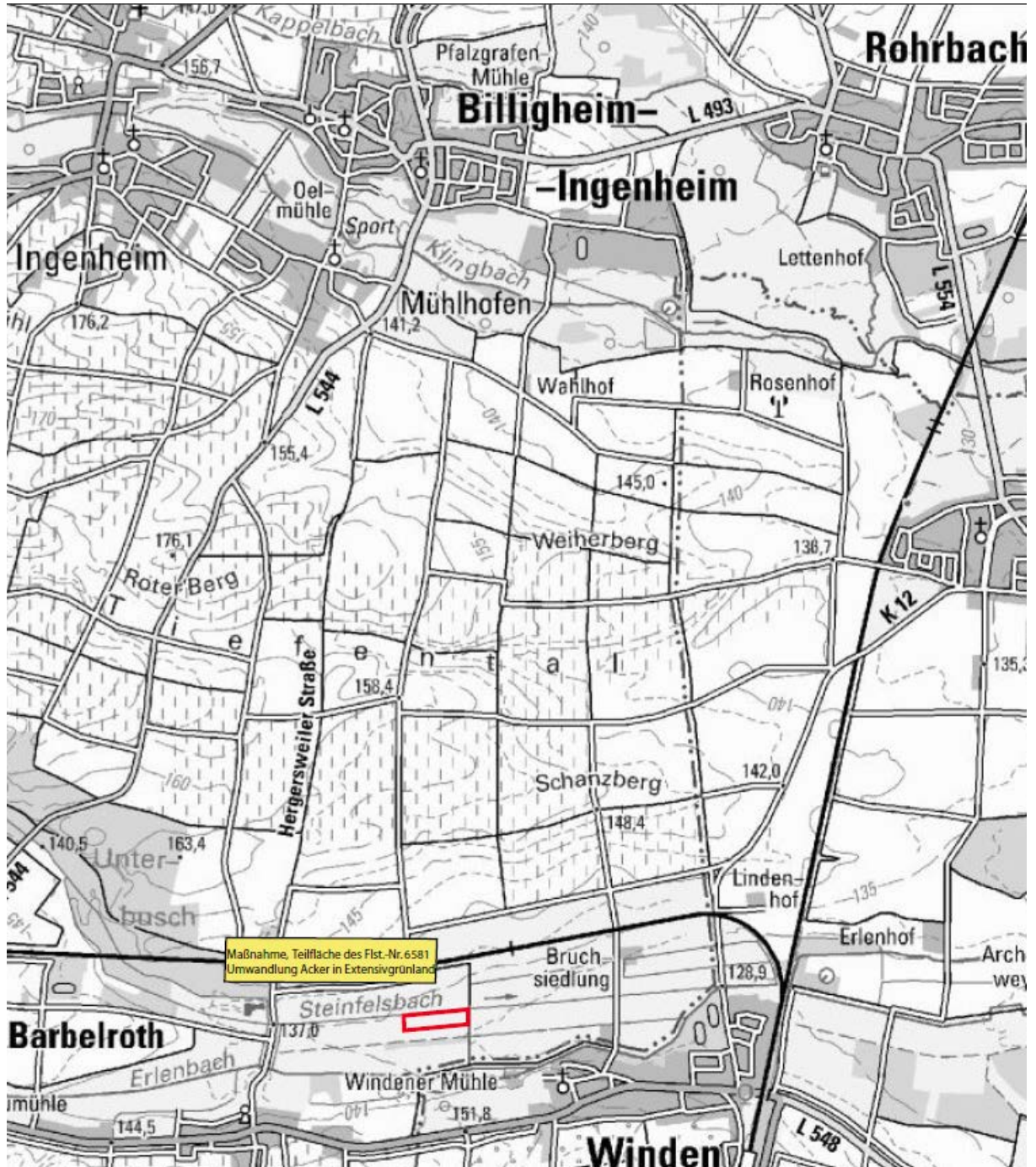


Abb 3. Lokalisierung der Ausgleichsfläche in der Gemarkung der Gemeinde Billigheim-Ingenheim, (eigene Darstellung, Kartenauszug aus LANIS)





Abb 4. Lage: Teilfläche des Flurstücks Nr. 6581, Gemarkung Billigheim-Ingenheim, gelbe Umrandung

Zur externen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Boden ist ein Teil der Ackerfläche auf dem Flurstück 6581, am südlichen Rand der Gemarkung Billigheim-Ingenheim, in Grünland umzuwandeln.

Die etwa 1,5 ha umfassende Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben unter Berücksichtigung des Naturraums und des speziellen Standorts anzusäen.

Das Grünland ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften bzw. zu pflegen, d. h. 2-mal jährlich nach dem 15. Juni zu mähen oder extensiv zu beweiden. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Einsatz von Düngemittel ist untersagt.

Von der Maßnahme werden 10.303 m<sup>2</sup> (entsprechend 41.212 WP) dem Vorhaben „Erweiterung Gewerbegebiet“ zugeordnet.

## 12 Monitoring (§ 4 c BauGB)

Jeweils ein, fünf und zehn Jahre nach Baugebietsumsetzung ist durch die Gemeinde bzw. durch ein beauftragtes Fachbüro zu überprüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen wie geplant umgesetzt wurden und funktionsfähig sind. Defizite sind umgehend zu beseitigen. Bei Fehlentwicklungen sind geeignete Maßnahmen, z. B. ergänzende Pflanzungen oder Modifizierung der Flächenpflege, zu treffen.

# C

## **Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften gelten i.V.m. den Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

### **1 Gestaltung von PKW-Stellplätzen**

Für die Befestigung von PKW-Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nicht anders geboten ist.

### **2 Werbeanlagen und Beleuchtung**

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände u.ä.) sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 12 m zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen dürfen die Höhe der baulichen Anlage nicht überragen.

### **3 Führung von Versorgungsleitungen**

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Billigheim-Ingenheim entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

# D

## Hinweise

### 1. Radonprognose

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten. Wir bitten darum uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes; fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt ([Radon@lfu.rlp.de](mailto:Radon@lfu.rlp.de)).

### 2. Landesarchäologie

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

### **3. Auswirkungen auf den Verkehr auf der L493**

Der Verkehr auf der L 493 darf nicht durch Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung, Staub, Dampf etc.) beeinträchtigt/ gefährdet werden. Dies ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.

### **4. Artenschutz**

Reptilien:

Es konnten keine Zauneidechsen auf dem Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Das Vorhabengebiet ist aufgrund der intensiven Pflegemaßnahmen bzw. ackerbaulichen Nutzung nur schlecht als Lebensraum geeignet.

Um eine Einwanderung aus umliegenden Gebieten zu verhindern, sollte die Fläche weiterhin intensiv gepflegt werden, um sie für Zauneidechsen als Lebensraum unattraktiv zu halten.

Amphibien:

Es werden Amphibienausstiegshilfen in den Kanalisationsschächten empfohlen um das Verenden der Tiere nach dem Abstürzen zu verhindern.

Schmetterlinge:

Das Vorhabengebiet bietet aufgrund der intensiven Pflege und häufigen Mahd bzw. der ackerbaulichen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Schmetterlingsarten. Die dort vorkommenden potentiellen Raupennahrungspflanzen werden durch die häufige Mahd sehr klein gehalten.

Um eine Ansiedlung streng geschützter Schmetterlingsarten zu verhindern, sollte die Fläche weiterhin häufig gemäht bzw. ackerbaulich bewirtschaftet werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

**5. Pflanzliste****Artenliste Bäume**

x Acer campestre	Feldahorn
x Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
x Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
x Tilia cordata	Winterlinde
x Baumart geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung	

**Artenliste Sträucher:**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**6. Baugrunduntersuchung**

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen:

**7.0 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung****7.1 Retention**

Entsprechend § 58 LWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Das Rückhaltevolumen kann in Form von Becken, Rückhaltemulden, Rigolen oder in einer sinnvollen Kombination der vorgenannten Anlagen bereitgestellt werden.

Als Rückhalteraum auf den privaten Grundstücken ist ein Gesamtstauvolumen  $V_{\text{Gesamt, erf.}} = 506 \text{ m}^3$  vorzusehen.

Der gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltung wird mit  $10 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$  angesetzt. Nach DWA A117 ergibt sich für das Gebiet mit einer Fläche von rund 1,59 ha ein maximal zulässiger Drosselabfluss von 15,90 l/s.

**7.2 Umgang mit unbeschichteten Metallen**

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

**8. Starkregen/Hochwasserschutz**

Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann.

**9. Landesnachbarrecht**

Bei Pflanzmaßnahmen insbesondere die Eingrünung der Ausgleichsmaßnahme A1 betreffend und bei geplanten Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen

**10. Grundwasser**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

**11. Brandschutz**

Das Löschwasser kann zurzeit nicht durch Hydranten sichergestellt werden. Aus diesem Grunde ist ein Löschwasserbehälter erforderlich. Der Behälter muss für die öffentliche Hand, Feuerwehr und VGW über öffentliche Flächen jederzeit erreichbar sein

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die sicherzustellende und vorzuhaltende Löschwassermenge ermittelt und nachgewiesen werden.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz richtet sich entsprechend dem DVGW Regelwerk 405 nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für die Gefahr der Brandausbreitung ist die mögliche Bauart maßgebend. Somit ergibt sich bei einer mittleren Brandausbreitungsgefahr ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h. Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet, wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden kann, müssen unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 hergestellt werden. Kann das Löschwasser nur teilweise aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden, verringert sich das erforderliche Fassungsvermögen der Löschwasserbehälter entsprechend.

Der insgesamt erforderliche Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von insgesamt 300 m nachzuweisen.

Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.

Für den ersten Löschangriff sind die Löschwasserentnahmestellen im öffentlichen Verkehrsraum so anzuordnen, dass eine Entfernung von 75 m bis zum Zugang des jeweiligen Grundstückes nicht überschritten wird. Aus den Löschwasserentnahmestellen für den ersten Löschangriff müssen jeweils mindestens 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden können.

Die Vorhaltung eines Löschwasserbehälters im Wege einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeinde Landau-Land zu formulieren. Bestandteil dieser Grunddienstbarkeit sollten Regelungen zur genauen technischen Ausführung des Behälters sein und das jederzeitige Nutzungsrecht durch die Feuerwehr der Verbandsgemeinde.

**12. Solarenergie**

Eine zwingende Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist nicht vorgesehen. Die vorsorgliche Auslegung der Dachkonstruktion für die Nutzung von Solarenergie ist anzustreben.

**13. Abfallwirtschaft/Bodenschutz**



### Altablagerungen

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

# E

## Begründung

### 1 Planerfordernis

Nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand von Billigheim-Ingenheim soll die gewerbliche Nutzung unter anderem zur Sicherung und Erweiterung eines angrenzenden produzierenden Gewerbebetriebs erweitert werden. Darüber hinaus zeichnet sich der Bedarf an einer größeren gewerblichen Fläche für einen Betrieb zum Vertrieb von Saatgut und Düngemitteln ab, der im bestehenden Gewerbegebiet nicht befriedigt werden kann. Das Gelände befindet sich im Außenbereich. Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### 2 Abgrenzung des Bebauungsplangebiets

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha mit den Flurstücken Nrn. 3847/1, 3848/1, 3850/1 und 3851/1 und wird entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung umgrenzt durch die Industriestraße im Osten, die Grenze des Bebauungsplangebiets „Gewerbegebiet“ im Süden und zwei Wegegrundstücke im Westen und Norden.

### 3 Übergeordnete Planungen

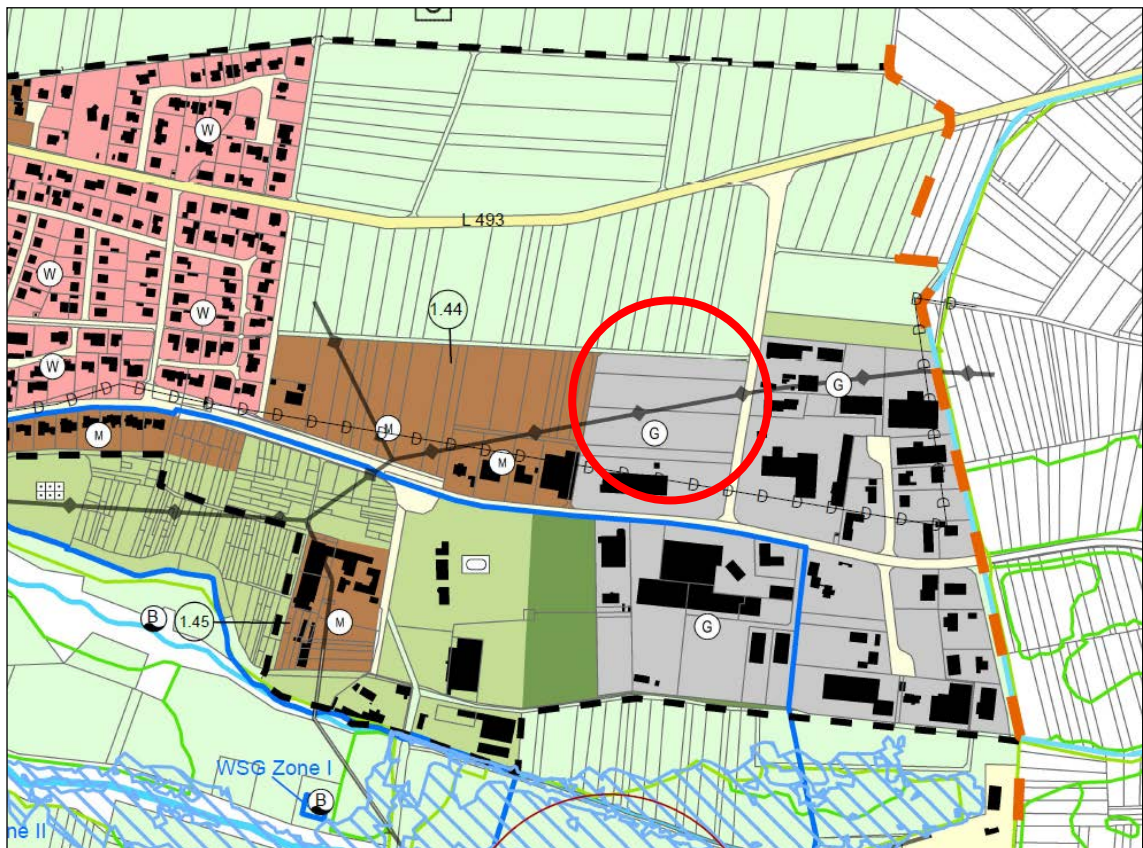


Abb. 5 Lokalisierung des Plangebiets (eingekreist) im Flächennutzungsplan (Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land)

Das Gebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land als Gewerbliche Fläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist damit aus der übergeordneten Planung entwickelt.

#### **4 Umweltbericht und Grünordnungsgutachten**

Das Planungsgebiet befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet „Klingbachtal-Kaiserbachtal (Kennung: 07-LSG 3.038)

Nach § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Klingbachtal-Kaiserbachtal“ sind „die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des §34 des Bundesbaugesetzes [...] nicht Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes.

Die Landschaftsschutzgebietsfläche reduziert sich somit um die geplante Gewerbegebietsfläche. Durch eine Eingrünung im Norden mit heimischen Bäumen und Sträuchern wird der Eingriff minimiert, sodass die Erhaltung der Schutzziele weiterhin gewährleistet wird.

Der Umweltbericht, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, ermittelt Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Diese erforderlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### **4.1 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung**

##### **Eingriff- Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Die durchgeführte Biotoptypenbewertung und die rechnerische Bilanzierung zeigen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung und der darin festgesetzten Maßnahmen der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere rechnerisch zu etwa 59 % kompensiert wird.

Es verbleibt ein Defizit von 26.255 Wertpunkten, welches durch eine Maßnahme auf externer Fläche kompensiert werden muss.

##### **Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden**

Durch die Nutzungsintensivierung der derzeit als Acker genutzten Flächen im Bereich der zukünftigen Grünflächen, können rund 1.119 m<sup>2</sup> der Neuversiegelung im Planungsgebiet kompensiert werden.

Das verbleibende Defizit im Umfang von 10.303 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Hier erfolgt eine Nutzungsextensivierung der vormals intensiv ackerbaulich genutzten Flächen.

##### **Maßnahmenbeschreibung und Aufwertungspotential externer Kompensationsmaßnahme**

Die insgesamt etwa 1,5 ha große Maßnahmenfläche E 1 umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 6581 auf der Gemarkung Billigheim-Ingenheim. Diese wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Südlich grenzt die Fläche an das Biotop „Nass- und Feuchtweide“ an. Die Maßnahmenfläche liegt im sogenannten „Billigheimer Bruch“, welches ehemals zum Torfabbau genutzt wurde. Zudem liegt das Gebiet im Wasserschutzgebiet „Winden“ (Nr. 404100636; Zone II). Die Böden aus Auenton mit Torflagen weisen gem. LGB RLP BFD-5L Bodenfunktionsbewertung eine sehr hohe Eignung für die Biotopentwicklung auf und eignen sich daher im besonderen Maße als Ausgleichsfläche. Durch die Umwandlung der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in Extensivgrünland werden hochwertige Biotopflächen geschaffen und Einträge von Pestiziden und Dünger reduziert.

**Aufwertung Maßnahmenfläche E 1**

Bestand:	Acker	4 WP x 15.860 m <sup>2</sup> =	63.440 WP
Planung	Anlage Fettwiese	13 WP x 15.000 m <sup>2</sup> =	195.000 WP
<b>Summe Ausgleich</b>			<b>131.560 WP</b>

**Zuordnung**

Von der Maßnahme werden 10.303 m<sup>2</sup> (entsprechend 41.212 WP) dem Vorhaben „Erweiterung Gewerbegebiet“ zugeordnet.

**Ökokonto**

Die verbleibenden 90.348 WP stehen der Gemeinde im Sinne einer Ökokontomaßnahme für andere städtebauliche Vorhaben zur Verfügung.

**4.2 Artenschutz**

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgender Gruppe nicht per se ausgeschlossen werden:

- Reptilien (Zauneidechse)
- Tagfalter (Großer Feuerfalter)

Daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung dieser Artengruppe durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kommt:.

**Reptilien:**

Es konnten keine Zauneidechsen auf dem Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Das Vorhabengebiet ist aufgrund der intensiven Pflegemaßnahmen bzw. ackerbaulichen Nutzung nur schlecht als Lebensraum geeignet.

Um eine Einwanderung aus umliegenden Gebieten zu verhindern, sollte die Fläche weiterhin intensiv gepflegt werden, um sie für Zauneidechsen als Lebensraum unattraktiv zu halten.

**Schmetterlinge**

Das Vorhabengebiet bietet aufgrund der intensiven Pflege und häufigen Mahd bzw. der ackerbaulichen Nutzung keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Schmetterlingsarten. Die dort vorkommenden potentiellen Raupennahrungspflanzen werden durch die häufige Mahd sehr klein gehalten.

Um eine Ansiedlung streng geschützter Schmetterlingsarten zu verhindern, sollte die Fläche weiterhin häufig gemäht bzw. ackerbaulich bewirtschaftet werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.

Die Empfehlungen wurden in die Hinweise übernommen.

**5 Schallschutz****5.1 Gewerbelärm**

Durch die gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen sollen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzumutbaren **Gewerbelärmeinwirkungen** verursacht werden. Zur Beurteilung werden die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden westlich des geplanten Vorhabens in dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet– II. Änderung“ festgesetzten Mischgebiet sowie an den Baugrenzen und bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets östlich und südlich der Industriestraße. Die Wohnnutzungen im Gewerbegebiet befinden sich an den Gebäuden Industriestraße 13 und 13A östlich des Plangebiets. Eine weitere Wohnung innerhalb des südlichen Teils des Gewerbegebiets befindet sich südlich der Industriestraße 6.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten und Gewerbegebieten sind in der folgenden Tabelle angegeben. Der Immissionsrichtwert Nacht bezieht sich auf die ungünstigste (lauteste) Nachtstunde.

**Tabelle 1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm**

Gebietsart	Immissionsrichtwert in dB(A) Tag (6-22 Uhr)	Immissionsrichtwert in dB(A) Nacht (22-6 Uhr)
Mischgebiet (MI)	55	40
Gewerbegebiet (GE)	65	50

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der im geplanten Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen wird die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 erforderlich.

Den geplanten Gewerbegebieten werden Emissionskontingente so zugeteilt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten im Mischgebiet der Planwert von 54 dB(A) am Tag und 39 dB(A) in der Nacht und an Immissionsorten an den Baugrenzen der festgesetzten Gewerbegebiete, an bestehenden Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebiets (Industriestraße 13 a und 15) sowie am Immissionsort auf dem Flurstück 3842/2 von 59 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

## 5.2 Verkehrslärm

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf L 493 nördlich des Plangebiets zu erwarten.

Beurteilung bei freier Schallausbreitung

Im **Tagzeitraum** (6.00 bis 22.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 2 m, 5 m und 8 m über Grund Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) am nördlichen Plangebietsrand berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

In der **Nacht** (22.00 bis 6.00 Uhr) ist mit Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) in 2 m, 5 m und 8 m über Grund zu rechnen. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

## 6 Erschließung

Das Gebiet wird wie das anschließende bestehende Gewerbegebiet von Norden, von der L 493 kommend über die Industriestraße erschlossen.

## **7 Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung**

### **Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser ab 135,37 m NHN direkt angetroffen. Aufgrund der Nähe zum Rhein und dem relativ niederschlagsarmen Winter muss jedoch auch mit höheren Grundwasserständen gerechnet werden. Es ergibt sich ein „Bemessungswasserstand von 136,33 m ü. NHN“ und „einer Tiefe von 1,24 m u. GOK.“

Da entsprechend dem Ergebnis des Baugrundgutachtens eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückgehalten werden.

Hierfür wurde für ein 20-jähriges Regenerignis ein benötigtes Gesamtstauvolumen von 506 m<sup>3</sup> berechnet. Mit dem zurückgehaltenen Oberflächenwasser wird teilweise der notwendige Löschwasserbehälter gespeist.

Der gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltung wird mit 10 l / (s x ha) angesetzt und wird an die Regenwasserkanalisation angeschlossen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung geschieht über das vorhandene Netz.

Eine ausreichende Menge Löschwasser soll durch den Bau eines Löschwasserbehälters sichergestellt werden:

Laut DVGW Arbeitsblatt W 405 sind mindestens 96 m<sup>3</sup>/h, über eine Zeitdauer von zwei Stunden, bereitzustellen. Dabei darf der Druck an keiner Stelle im Netz unter 1,5 bar sinken. Bei Messungen konnten unter diesen Voraussetzungen jedoch nur 56 m<sup>3</sup>/h entnommen werden.

Somit wird ein zusätzliches Löschwasservolumen von mindestens 40 m<sup>3</sup>/h beziehungsweise 80 m<sup>3</sup> Behältervolumen benötigt. Dies ist auf dem Grundstück vorzuhalten.

Der Löschwasserbehälter kann direkt an das geplante RRB beziehungsweise die Rückhalteflächen angeschlossen werden und somit mit Niederschlagswasser gefüllt werden. Zusätzlich ist für die Befüllung in niederschlagsarmen Zeiten des Jahres ein Abschluss an die Trinkwasserversorgung anzuschließen. Hierbei wird ein zusätzlicher Zählerschacht benötigt. Die Zuleitung endet mit einem Rohrbogen als offenes Rohr über dem maximalen Wasserspiegel des Behälters (Rohrtrenner).

Somit ist ein Notüberlauf des Behälters an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Löschwasserbehälter soll im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet (Erweiterung) geplant werden.

## **9 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Das festgesetzte Gewerbegebiet erweitert entsprechend dem absehbaren Bedarf das vorhandene Gewerbegebiet. Darüber hinaus sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht zulässig sein, um Einschränkungen der gewerblichen Nutzung z.B. in Bezug auf zulässige Anlieferzeiten auszuschließen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die Flächen entsprechend dem absehbaren Bedarf für sonstige gewerbliche Nutzungen freizuhalten.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte GRZ entspricht der als Obergrenze nach § 17 (1) BauBVO definierten Grundflächenzahl und sichert eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden differenziert festgesetzt, um entsprechend dem betriebsnotwendigen Bedarf größere Höhen für Silos zuzulassen und gleichzeitig zur Einbindung in das Landschaftsbild die Höhe baulicher Anlagen verträglich zu beschränken.

## **9.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen**

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die laut Definition gegenüber einer offenen Bauweise auch größere Gebäudelängen - gerade auch für die geplanten Produktions- und Lagergebäude - zulässt. Der einseitige Grenzanbau ermöglicht die geplante Betriebserweiterung an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer direkten Anbindung an vorhandene/geplante Betriebsgebäude auf dem Nachbargrundstück.

## **9.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine bedarfsgerechte Anordnung der Gebäude.

## **9.5 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um ausreichende zusammenhängende unversiegelte Grundstücksflächen für eine Begrünung zu erhalten.

## **9.6 Grünordnung**

Gegenüber der freien Landschaft im Norden und Westen des Gebiets wird auf den Grundstücksflächen eine Eingrünung (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die gewerbliche Nutzung, besonders die hohen Silos, fernwirksam abzuschirmen.

Der Grünstreifen entlang der Industriestraße setzt die Grüngestaltung des bestehenden Gewerbegebiets fort und sichert ein einheitliches Erscheinungsbild des Gesamtgebiets.

Die Pflanzfläche darf durch die erforderlichen Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Darüber hinaus sind hier auch notwendige Löschwasserbehälter, die von der Erschließungsstraße zugänglich sein müssen, und die diese speisenden Retentionseinrichtungen zulässig.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

### **10.1 Gestaltung von PKW-Stellplätzen**

Durch die Befestigung von PKW-Stellplätzen mit wasserdurchlässige Materialien soll der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten werden.

### **10.2 Werbeanlagen und Beleuchtung**

Durch den Ausschluss von Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel, Filmwände u.ä.) soll eine auch fernwirksame Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Durch die Begrenzung der Höhenlage von Werbeanlagen soll eine fernwirksame Beeinträchtigung des Landschaftsbild verhindert werden.

### **10.3 Führung von Versorgungsleitungen**

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen soll ein geordnetes Erscheinungsbild des Gewerbegebiets sichergestellt werden.

# F

## Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1 Planerfordernis

Nördlich des vorhandenen Gewerbegebiets am östlichen Ortsrand von Billigheim-Ingenheim soll die gewerbliche Nutzung unter anderem zur Sicherung und Erweiterung eines angrenzenden produzierenden Gewerbebetriebs erweitert werden. Darüber hinaus zeichnet sich der Bedarf an einer größeren gewerblichen Fläche für einen Betrieb zum Vertrieb von Saatgut und Düngemitteln ab, der im bestehenden Gewerbegebiet nicht befriedigt werden kann. Das Gelände befindet sich im Außenbereich. Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung erstellt worden. Auf den Umweltbericht (separate Broschüre als Bestandteil dieser Begründung) wird verwiesen.

### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand statt in der Zeit von 14.06.2019 bis zum 05.07.2019. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Architekten 14.06.2019	Nach Einsichtnahme des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfes (Stand: 22.05.2019) und nach Rücksprache mit der Grundstückseigentümerin und dem zukünftigen Bauherrn der Fa. AGI – Neuried bitten wir um folgende Änderungen beim vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf: 1. Der Bereich für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplan-Vorentwurfes festgesetzte HbA max = 25,5m soll über die beiden Grundstücke (Flur-Nr. 3851/1 +	Der im Bebauungsplanvorentwurf festgesetzte Bereich orientierte sich an der vorliegenden Architektenplanung, die die Siloanlagen in diesem Bereich vorsieht.



	<p>3850/1) der Fa. AGI ausgedehnt werden (siehe Anlage). Zum jetzigen Zeitpunkt kann die endgültige Lage der Siloanlage (Höhe max. 25,0m) noch nicht exakt festgelegt werden. Eine Begrenzung der HbA max = 25,5m auf den nordwestlichen Grundstücksbereich würde die baulichen Nutzungsmöglichkeiten sowie eine spätere funktionale Nutzung stark einschränken.</p> <p>2. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfes wird der Bezugspunkt zur Ermittlung der zulässigen Höhen mit der Hinterkante der erschließenden Straße gemessen in der Grundstücksmittle festgelegt. Bei einem max. Höhenunterschied (vorhandenes, natürliches Gelände, siehe Anlage) von ca. 2,30m bezogen auf den o.a. Bezugspunkt ist die Errichtung einer max. 25,0m hohen Siloanlage größtenteils nicht mehr möglich. Wir bitten um Erhöhung der HbA max auf 27,5m bezogen auf den o.a. Bezugspunkt</p>	<p>Nach dem am 05.02.2020 vorgelegten, überarbeiteten Lageplan des Architekten sollen die Silos nun maximal 18-20 m hoch werden. Um auch andere, weniger exponierte Standorte für die Silos zu ermöglichen, sonstige bauliche Anlagen jedoch weitergehend in der Gebäudehöhe zu beschränken, sind für den Geltungsbereich zwei unterschiedliche Festsetzungen getroffen worden, die jeweils für Silos und andere bauliche Anlagen voneinander abweichende maximale Höhen zulassen. Eine funktionale Anordnung der Silos wird somit erleichtert.</p> <p>Die Geländehöhen lagen bei Erstellung des Bebauungsplanvorentwurfes noch nicht vor. Eine Höhe von 27.50 m entspricht einem 8- bis 9-geschossigen Gebäude. Bereits eine Höhe von 25,50 m fügt sich nur schwer in die umgebende Landschaft ein, s.a. Stellungnahme der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße Abteilung Bauen und Umwelt Deshalb wird die Anregung zur Anhebung der zulässigen Höhen nicht aufgegriffen. Um eine bessere Einpassung in das Geländeprofil zu erreichen und die Ausschöpfung der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen an unterschiedlichen Standorten zu ermöglichen, wird die Festsetzung dahingehend geändert, dass als Bezugshöhe die Höhe des vorhandenen Geländes, entsprechend der nunmehr vorliegenden Höhenaufnahme festgesetzt wird.</p>
--	--	---

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.06.2019 bis zum 05.07.2019. Die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
<b>Direktion Landesarchäologie 18.06.2019</b>	Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301)	Die Hinweise werden übernommen.

	<p>sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p>	
Landesbetrieb Mobilität 24.06.2019	<p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:</p> <p>1. Der Verkehr auf der L 493 darf nicht durch Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung, Staub, Dampf etc.) beeinträchtigt/ gefährdet werden. Dies ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln sicherzustellen.</p>	Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.
	<p>2. Im nördlichen Gewerbegebiet ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen mit 25,5 m angegeben. Wir weisen daher grundsätzlich darauf hin, dass Werbeanlagen (Pylon) nach den Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (s.a. ARS 32/2001 des Bundesministers für Verkehr, Bau und Wohnungswesen), die auch für Landesstraßen anzuwenden ist, eine Höhe von maximal 20 m nicht überschreiten darf. Dies ist zu berücksichtigen.</p>	Hinweis wird berücksichtigt. Die Höhe von Werbepylonen wird in den örtlichen Bauvorschriften begrenzt.
	<p>3. Obwohl laut Unterlagen keine Wohnungen vorgesehen sind und es sich hier um ein Gewerbegebiet handelt, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die</p>	

	<p>Ortsgemeinde Billigheim-Ingelheim durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p>	<p>Die erforderlichen Nachweise werden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erbracht, die als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist.</p>
	<p>Die Gemeinde hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 493 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis: Im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 2 m, 5 m und 8 m über Grund Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 51 dB(A) am nördlichen Plangebietsrand berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.</p> <p>In der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) ist mit Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 42 dB(A) in 2 m, 5 m und 8 m über Grund zu rechnen. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten in der Nacht von 55 dB(A) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.</p>
	<p>4. Sofern externe Ausgleichflächen notwendig werden, bitten wir um Mitteilung von deren Lage, damit unsererseits geprüft werden kann, ob Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer berührt werden.</p>	<p>Der Landesbetrieb Mobilität Speyer erhält im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB Kenntnis über die externen Ausgleichflächen.</p>
<p>Pfalzwerke Netz AG 03.07.2019</p>	<p>Allerdings ist es planerisch vorgesehen die Freileitung im Plangebiet teilweise abzubauen und teil zu verkabeln. In diesem Zusammenhang weisen wir daraufhin, dass diesbezüglich mit</p>	<p>Es wird davon ausgegangen, dass die Freileitung entsprechend der Absprache im Bereich des Bebauungsplans verlegt wird, da anderenfalls die Bebaubarkeit der Grundstücke zu stark eingeschränkt würde.</p>

	Schreiben vom 11.05.2018 seitens unserer Abteilung KS - Netzvertrieb ein Angebot an die Gemeinde unterbreitet wurde. Allerdings wurde hierzu bis dato noch keine endgültige Entscheidung getroffen bzw. eine abschließende Verständigung, im Sinne einer Angebotsannahme, erzielt.	
	Anregungen: Die o. a. Versorgungseinrichtungen bedürfen der zeichnerischen und textlichen Berücksichtigung im o. a. Bebauungsplan. Zeichnerische Berücksichtigung Zu der Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 1:	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>solange die o. a. 20-kV-Freileitung im Plangebiet nicht zurück gebaut und verkabelt ist, regen wir zur zeichnerischen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung an, dass in der Planzeichnung ausgewiesen werden.</li> </ul>	Die <b>vorhandene Freileitung</b> wird nachrichtlich in den Plan übernommen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>zur besseren Lesbarkeit, die komplette Führung der Versorgungsleitung, auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Planzeichen Pkt. 8. Planzeichenverordnung, Hauptversorgungsleitungen oberirdisch).</li> </ul>	Die <b>Führung der Versorgungsleitung</b> wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>der zugehörige Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von insgesamt 20 m, Eintragung der Maßangabe 10 m jeweils beidseitig der Führung der Freileitung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weiterhin den Schutzstreifen über die Eintragung einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten des Betreibers zu belastenden Fläche.</li> </ul>	Der <b>Schutzstreifen</b> und das <b>Leitungsrecht</b> werden in den Plan übernommen. Innerhalb des Schutzstreifens kann die festgesetzte bauliche Nutzung erst nach Durchführung des Abbaus der Freileitung realisiert werden.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterhin ist es erforderlich den, der Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 zugehörigen Standort des Stromversorgungsmastes Mast Nr. 402686 zeichnerisch festzusetzen. Für die zeichnerische Ausweisung von Stromversorgungsmasten empfehlen wir die Verwendung des kreisförmigen Planzeichens Zweckbestimmung Elektrizität“</li> </ul>	Der <b>Stromversorgungsmast</b> wird in den Plan übernommen, gegebenenfalls als „entfallend“, wenn vor Entwurfsbeschluss eine entsprechende Vereinbarung getroffen wird.

	des Punkt 7 der Planzeichenverordnung.	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zusätzlich ist es erforderlich, um diesen Mast einen Freihaltebereich, in Kreisform mit einem Radius von 8 m um dessen Mastmittelpunkt (gern. Planzeichen 15.8 der Anlage der Planzeichenverordnung, Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind) zeichnerisch festzusetzen.</li> </ul>	Der <b>Freihaltebereich</b> wird in den Plan übernommen. Innerhalb des Freihaltebereichs kann die festgesetzte bauliche Nutzung erst nach Durchführung des Abbaus der Freileitung realisiert werden.
	Zu den Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 2: Zur Berücksichtigung unserer Versorgungsleitung d.h. informatorische Übernahme auf öffentlichen und nicht öffentlichen Flächen regen wir an, dass die Führung dieser Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB), Kennzeichnung der Linienführungen mit „S“ (Strom) zeichnerisch ausgewiesen wird.	Die Führung der Versorgungsleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
	Des Weiteren wird es zur zeichnerischen Berücksichtigung der Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 2 erforderlich, dass in der Planzeichnung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten des Betreibers zu belastende Fläche mit der Breite von insgesamt 1,00 m jeweils beidseitig der Leitung= 0,50 m) über der Führung der Starkstromkabelleitung.</li> </ul>	Es wird eine mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten des Betreibers zu belastende Fläche mit der Breite von insgesamt 1,00 m jeweils beidseitig der Leitung = 0,50 m in der Planzeichnung eingetragen.
	Einschränkung: In öffentlichen Verkehrsflächen entfällt das Erfordernis für diese Festsetzung. <ul style="list-style-type: none"> <li>Ergänzung der unterirdischen Hauptversorgungsleitung Strom in der Legende</li> </ul>	Die Führung der Versorgungsleitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.
	Bei Bedarf können wir zu dieser Versorgungseinrichtung digitale Daten zur Verfügung stellen. Hierzu wollen Sie sich bitte mit unserer nachstehend genannten Organisationseinheit in Verbindung setzen.	Die digitalen Daten wurden angefordert und eingefügt.
	Zu der Versorgungseinrichtung lfd. Nr. 1:  2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	

	<p>Restriktion aufgrund bestehender 20-kV-Freileitung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft eine bestehende 20-kV- Freileitung der Pfalzwerke Netz AG, die in der Planzeichnung ausgewiesen ist. Es ist vorgesehen, dass die Freileitung abgebaut wird. Innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung kann die festgesetzte bauliche Nutzung erst nach Durchführung des Abbaus der Freileitung realisiert werden.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wird übernommen.</p>
	<p>Zu den Versorgungseinrichtungen lfd. Nr. 1 + 2:  XX. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i. V. m. Nr. 21 BauGB) Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehenden 20-kV-Stark- Stromfrei- und -kabelleitungen werden zugunsten der Pfalzwerke Netz AG Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die im Bebauungsplan jeweils dargestellte Führung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wird übernommen.</p>
	<p>Es ist vorgesehen, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanes in dessen Geltungsbereich bestehende 20-kV-Starkstromfreileitung teilweise abzubauen. Die im Bereich dieser Starkstromfreileitung festgesetzte bauliche Nutzung kann erst nach Durchführung des Abbaus der Starkstromfreileitung realisiert werden.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wird übernommen.</p>
	<p>Die Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 20-kV-Starkstromkabelleitung ist nicht zulässig.</p>	<p>Eine entsprechende Festsetzung wird übernommen.</p>
	<p>Wie im Vorfeld konstatiert, wurde bereits mit Schreiben vom 11.05.2018, seitens unserer Abteilung KS - Netzvertrieb hierzu ein Angebot unterbreitet. Gegebenenfalls bedarf es einer Aktualisierung dieses Angebotes, hierzu hat sich der Vorhabenträger mit nachstehender Stelle in</p>	<p>Der Vorhabenträger wird sich mit der Pfalzwerke Netz AG in Verbindung setzen.</p>

	unserem Unternehmen in Verbindung setzen	
Kreisverwaltung Südliche Weinstraße Abteilung Bauen und Umwelt 03.07.19	Aus der Sicht der betroffenen Verwaltungseinheiten werden folgende Anregungen vorgetragen: Brandschutz 1. Gem. § 15 Abs. 1 der Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz müssen bauliche Anlagen so angeordnet und beschaffen sein, dass nach Ausbruch eines Brandes die Rettung von Menschen und Tieren und wirksame Löscharbeiten möglich sind.	Die Bestimmungen der Landesbauordnung gelten unabhängig vom Bebauungsplan.
	2. Die Kurvenführung der Straßen ist jeweils so zu gestalten, dass Feuerwehrfahrzeuge jederzeit unschwer an die Grundstücke herangefahren werden können. Die Kurven sind entsprechend Anlage E zur Liste der Technischen Baubestimmungen; Ministerialblatt vom 15. August 2000, S. 234 Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 Rheinland-Pfalz auszuführen.	Die Erschließung erfolgt über die bestehende Industriestraße. Da über diese Straße bereits ein Gewerbegebiet erschlossen wird, wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Kurvenradien berücksichtigt sind.
	3. Für die Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas und Wasser-faches e. V.).	Eine ausreichende Menge Löschwasser soll durch den Bau eines Löschwasserbehälters sichergestellt werden: Laut DVGW Arbeitsblatt W 405 sind 96 m <sup>3</sup> /h, über eine Zeitdauer von zwei Stunden, bereitzustellen. Dabei darf der Druck an keiner Stelle im Netz unter 1,5 bar sinken. Bei Messungen konnten unter diesen Voraussetzungen jedoch nur 56 m <sup>3</sup> /h entnommen werden. Somit wird ein zusätzliches Löschwasservolumen von 40 m <sup>3</sup> /h beziehungsweise 80 m <sup>3</sup> Behältervolumen benötigt. Dies ist auf dem Grundstück vorzuhalten. Der Löschwasserbehälter kann direkt an das geplante RRB beziehungsweise die Rückhalteflächen angeschlossen werden und somit mit Niederschlagswasser gefüllt werden. Zusätzlich ist für die Befüllung in niederschlagsarmen Zeiten des Jahres ein Abschluss an die Trinkwasserversorgung anzuschließen. Hierbei wird ein zusätzlicher Zäblerschacht benötigt. Die Zuleitung endet mit einem Rohrbogen als offenes Rohr über dem maximalen Wasserspiegel des Behälters (Rohrtrenner).

		Somit ist ein Notüberlauf des Behälters an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Löschwasserbehälter soll im Einfahrtsbereich zum Gewerbegebiet (Erweiterung) geplant werden.
	4. Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Die Lage von Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen.	Dieser muss von der öffentlichen Hand – hier insbesondere Verbandsgemeindewerke und Feuerwehr – über öffentliche Flächen zugänglich sein.  Der Bau des Löschwasserbehälters wird gesondert vertraglich gesichert.
	Bauaufsicht Die Anordnung der Silos, für die die fast doppelte Wandhöhe zulässig ist, sollte nicht am Rand des Gebietes festgesetzt werden, um einen einigermaßen harmonischen Übergang in die Landschaft zu ermöglichen.	Die Lage der Silos ergibt sich nach dem vorliegenden Konzept, aus den notwendigen betrieblichen Abläufen, dem Grundstückszuschnitt und den Wendekreisen der Transportfahrzeuge. Der Übergang zur Landschaft soll durch eine entsprechende Begrünung (Pflanzgebot) sichergestellt werden. Auch zur besseren Anpassung in das Landschaftsbild wurde die maximal zulässige Höhe der Silos auf-20 m reduziert.
	Naturschutz 1. Fehlende Unterlagen und Untersuchungen Folgende Unterlagen sind im weiteren Verfahren zu erstellen und vorzulegen: • Fachbeitrag Naturschutz mit Darstellung des Kompensationsbedarfs • Weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchung bezüglich der Tierarten Großer Feuerfalter und Zauneidechse (Empfehlung der artenschutzrechtlichen Untersuchung, S. 18)	Die Unterlagen und Untersuchungen zum Naturschutz werden bis zur Entwurfsfassung vorgelegt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.
	2. Hochspannungsleitung Über das Gebiet führt eine Hochspannungsleitung. Dies muss bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.	Die Hochspannungsleitung wird entsprechend der Abstimmung mit der Pfalzwerke Netz AG berücksichtigt. (s.a. Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG)
	3. Textfestsetzung 3 Die Festsetzung ist unbestimmt. Es muss definiert werden, an welche Grenze, wie lang angebaut werden darf.	Der einseitige Grenzanbau ermöglicht die geplante Betriebserweiterung an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer direkten Anbindung an vorhandene/geplante Betriebsgebäude auf dem Nachbargrundstück. Es kann nur dort an eine Grundstücksgrenze angebaut werden, wo dies nicht durch die Abgrenzung der



		<p>überbaubaren Grundstücksflächen, die im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt sind, ausgeschlossen wird.</p> <p>Zur weiteren Klarstellung wird die Festsetzung unter B2 wie folgt formuliert:</p> <p>In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen &gt; 50 m zulässig. Es darf an eine seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.</p>
<p>Fachbereich 3, Planen, Bauen und Umwelt 24.06.2019</p>	<p>im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat uns unser Werkleiter Herr Sauerhöfer heute darauf hingewiesen, dass nach ersten Berechnungen eine Löschwasserversorgung über das öffentliche Netz nicht gesichert ist. Auf diese Problematik wurde bereits von Herrn Sauerhöfer in unserem gemeinsamen Gespräch mit der Fa. Kalnik (Herrn Goldammer) und der Fa. AGI (Herr Fendt und Herr Fritsch) hingewiesen. Eine entsprechende Stellungnahme der VG Werke erhalten wir noch.</p> <p>Nach Rücksprache mit der Kreisverwaltung SÜW, Herrn Klesy, können wir dieses Problem nicht über Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 BauGB ist abschließend) regeln. Ich schlage deshalb vor, dass wir mit den beteiligten Firmen ein gemeinsames Gespräch führen, um Lösungsmöglichkeiten auszuloten.</p>	<p>Eine ausreichende Menge Löschwasser soll durch den Bau eines Löschwasserbehälters sichergestellt werden. Hierzu fand zwischenzeitlich ein Abstimmungsgespräch statt und es wurde eine entsprechende Planung ausgearbeitet. s.a. Abwägung der Stellungnahme der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße Abteilung Bauen und Umwelt, 03.07.19. Der Bau des Löschwasserbehälters wird gesondert vertraglich gesichert.</p>
<p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz 03.07.19</p>	<p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts vor allem der möglichst weitgehende Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) anzustreben ist.</p> <p>Da eine Versickerung entsprechend den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung nicht möglich ist, muss das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden.</p> <p>Der gedrosselte Abfluss aus der Rückhaltung wird entsprechend der Studie zu Regenwasser, Schmutzwasser und Löschwasser des Büros Team Bau mit 10 l / (s x ha) angesetzt.</p>

	Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.	Hierfür wurde für ein 20-jähriges Regenereignis ein benötigtes Gesamtstauvolumen von 506 m <sup>3</sup> berechnet. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen.
	Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.	Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern wurde geprüft, aufgrund der geplanten Nutzung innerhalb der Gebäude (Nahrungsmittelproduktion) jedoch nicht weiterverfolgt.
	Starkregen / Hochwasserschutz: Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Verbandsgemeinde Landau-Land und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und der örtlichen Verhältnisse bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund und bei Schneeschmelze zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.
	Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Das Land Rheinland-Pfalz ist dabei, Hochwasser- und Starkregen-Infopakete für die Kommunen zu erstellen. Die Daten können beim Landesamt für Umwelt angefordert werden und sollten bei der Flächennutzungs- und Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine nähere Betrachtung wird zwingend angeraten.	Im dargestellten Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer. Ein festgesetztes oder geplantes Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen. Für das Gebiet wurde ein Regenrückhaltungskonzept ausgearbeitet. Das Merkblatt und Infopakete wenden sich vorrangig an die Kommunen. Eine Datenabfrage wurde durch die Verbandsgemeinde Landau-Land, Fachbereich 3 im November 2019 an die für die Bearbeitung zuständige Ingenieurgesellschaft ProAqua gestellt und wird dort bearbeitet. Ergebnisse, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, liegen bisher nicht vor.
	Grundwasser Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

	<p>Abfallwirtschaft/Bodenschutz Altanlagen</p> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altanlagen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altanlagen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass z. Zt. im Plangebiet keine Altanlagen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt sind.</p> <p>Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.</p>
	<p>Ich weise jedoch darauf hin, dass sich östlich des Plangebietes eine Bodenschutzrelevante Fläche (Grundstück Pl. Nr. 3838/2) befindet. Hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche „Ehemaliges Raiffeisenlager, Industriestraße 13 mit der Registriernummer 337 05 007 – 0001 / 000 00“. Im weiteren Verfahren ist diese Fläche näher zu betrachten.</p>	<p>Die Fläche befindet sich nicht im Plangebiet und ist durch die Industriestraße von diesem getrennt. Eine unmittelbare Betroffenheit, die eine nähere Betrachtung bedingt, ist nicht zu erkennen.</p>
<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht 27.06.2019</p>	<p>Grundsätzlich ist eine enge räumliche Nähe zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung mit immissionsschutzrechtlicher Problematik behaftet.</p>	<p>Um zukünftige Konflikte zu vermeiden, werden betriebsbezogene Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Erweiterung Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die bereits vorhandene Wohnnutzung im Umfeld wird durch die Festsetzung von Lärmkontingenten berücksichtigt.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, 24.06.2019</p>	<p>Bei Pflanzmaßnahmen und Einfriedungen sind die Abstände nachdem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Abstände des Landesnachbarrechts gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Die Abstände zu Wirtschaftswegen können innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgebieten eingehalten werden. Es erfolgt eine Hinweis auf das Landesnachbarrecht.</p>
	<p>Eine abschließende Stellungnahme kann nicht abgegeben werden, da Aussagen zum Artenschutz und zur naturschutzfachlichen Kompensation fehlen.</p>	<p>Umweltbericht / GOP (separater Bestandteil der Begründung) Artenschutzrechtliche Voruntersuchung und Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden zwischenzeitlich ausgearbeitet und</p>

	Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Regelungen des § 15 Abs.3 BNatSchG und § 7 des LNatSchG.	im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Der Bebauungsplanentwurf und alle beigefügten Gutachten werden im Rahmen der Offenlage nach § 4 Abs. 2 BauGB der Landwirtschaftskammer vorgelegt.
--	---	---

### Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit von 19.06.2020 bis 20.07.2020. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
RWS (Raiffeisen) 14.07.2020	In dem geplanten Gewerbegebiet sollen die möglichen Emissionen zwar begrenzt werden. Trotzdem sind aber Emissionen zulässig, die zu einer deutlichen Erhöhung des Lärmniveaus in der Nachbarschaft und damit auch auf unserem Grundstück führen werden. Die Richtwerte würden gerade so unterschritten. Mögliche Änderungen oder Erweiterungen der bisherigen betrieblichen Nutzung dürften hierdurch jedoch ausgeschlossen sein. Änderungen oder Erweiterungen, die weiteren Lärm verursachen würden, wären unzulässig.	Durch die vorgeschlagene Kontingentierungsfestsetzung werden die Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebiete so begrenzt, dass die zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen durch die geplanten Gewerbegebiete an den maßgeblichen Immissionsorten östlich der Industriestraße die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht um mindestens 6dB(A) unterschreiten. Die an den maßgeblichen Immissionsorten östlich der Industriestraße gemäß Kontingentierungsfestsetzung zulässigen Gewerbelärmeinwirkungen sind damit als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete werden die Entwicklungsmöglichkeiten für die gewerbliche Nutzung des Grundstücks Industriestraße 13 (Flst. 3838/3 und 3838/4) unter Schallschutz Gesichtspunkten nicht eingeschränkt.
	Schließlich ist mit Staub durch den neuen Betrieb zu rechnen. Schutzmaßnahmen sind nicht ersichtlich. Für parkende Autos auch auf unserem Gewerbe Grundstück ist ebenso zu rechnen wie mit nachteiligen Folgen für die gewerbliche Nutzung. Es sollten daher Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.	Es besteht ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan. „Der Verkehr auf der L 493 darf nicht durch Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Blendung, Staub, Dampf etc.) beeinträchtigt/ gefährdet werden. Dies ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln sicherzustellen“ Der Hinweis wird entsprechend ergänzt.  Es gibt keine planungsrechtliche Grundlage für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan. Es gelten die einschlägigen Vorschriften und Regelungen.

**Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 19.06.2020 bis zum 20.07.2020. Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

Behörden   TÖB	Anregung	Abwägungsvorschläge
Kreisverwaltung südliche Weinstrasse 23.07.2020	<p><b>Brandschutz</b></p> <p>Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz richtet sich entsprechend dem DVGW Regelwerk 405 nach der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung. Für die Gefahr der Brandausbreitung ist die mögliche Bauart maßgebend. Somit ergibt sich bei einer mittleren Brandausbreitungsgefahr ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h. Das Löschwasser ist für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Dies bedeutet, wenn der Löschwasserbedarf nicht aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden kann, müssen unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 mit einem Fassungsvermögen von insgesamt mindestens 384 m<sup>3</sup> hergestellt werden. Kann das Löschwasser nur teilweise aus dem öffentlichen Netz sichergestellt werden, verringert sich das erforderliche Fassungsvermögen der Löschwasserbehälter entsprechend.</p> <p>Der insgesamt erforderliche Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von insgesamt 300 m nachzuweisen.</p> <p>Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg.</p>	<p><b>Kenntnisnahme:</b></p> <p>Für die Festsetzung der Verpflichtung zum Bau und Betrieb einer Löschwasserbevorratung fehlt eine Rechtsgrundlage. In die Hinweise zum Bebauungsplan wird daher aufgenommen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die jeweils vom Bauherrn sicherzustellende und vorzuhaltende Löschwassermenge zu ermitteln und nachzuweisen ist.</p> <p>Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes haben sich die Eigentümer der Baugrundstücke gegenüber der Verbandsgemeinde Landau-Land als Träger des Brandschutzes zum Bau und Betrieb der notwendigen Löschwasserbevorratung auf ihre Kosten zu verpflichten. Hierzu ist folgenden anzumerken:</p> <p>„Die Eigentümer haben signalisiert, dass sie der Vereinbarung mit den VG-Werken Landau-Land zur Verlegung einer Wasserleitung, über die ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h sichergestellt werden soll, zustimmen und sich an den Kosten der Maßnahme beteiligen werden. In der Vereinbarung wird weiterhin geregelt, dass ein Löschwasserbedarf, der aufgrund eines konkreten Bauvorhabens über den besagten 96 m<sup>3</sup>/h liegt, durch den Bau und Betrieb von Löschwasserbehältern auf Kosten des Bauherrn/Eigentümers abgedeckt werden soll“.</p> <p>Diese Verpflichtung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch dinglich zu sichern.</p>
	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Die externe Ausgleichsfläche Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 6581 ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p>	<p>Eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB für die externe Ausgleichsfläche und -maßnahmen war in den textlichen Festsetzungen zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bereits enthalten. Die Planzeichnung des Eingriffsbebauungsplans wird um die externe Ausgleichsfläche als sonstiger Geltungsbereich ergänzt.</p>
	<p><b>Raumordnung und Bauleitplanung:</b></p> <p>Die Bauplanungsrechtliche Festsetzung 3 (Anregung 3) ist jedoch noch immer unbestimmt.</p>	<p>Die Festsetzung wird redaktionell angepasst:</p> <p>„Es wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen &gt;</p>

	Wenn, wie in der Synopse ausgeführt, aufgrund der Baugrenzen nur an einen Teil der südlichen Grundstücksgrenze angebaut werden kann, dann muss das auch konkret festgesetzt werden. Grundstücksgrenzen sind keine rechtskräftigen Bestandteile eines Bebauungsplanes. Sie können sich durch Teilung und Verschmelzung ändern.	50 m zulässig. Es darf an die südliche Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 3842/2 herangebaut werden, soweit keine Leitungsgerechte entgegenstehen. Ansonsten gelten die Vorschriften über die offene Bauweise.“
	Zu den neuen Inhalten des vorgelegten Entwurfes werden folgende Anregungen vorgetragen: 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzung 7 Die genannten Rechtsgrundlagen in der Überschrift ermächtigen nicht zu den darunter getroffenen Festsetzungen. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB können u.a. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden. Der Text beinhaltet allerdings ausschließlich Maßnahmen. Nr. 20 betrifft Ausgleichsflächen. § 2 Abs. 2 LWG beinhaltet die Definition von künstlichen Gewässern. Ggf. käme eine Regelung nach § 58 LWG in Frage.	Die Festsetzung wird herausgenommen und in die Hinweise aufgenommen.
	2. Plandarstellung und Legende Bei dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht muss ergänzt werden, zu wessen Gunsten dies festgesetzt wird.	Gegenstand der auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB getroffenen textliche Festsetzung Nr. 12 ist, dass das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Pfalzwerke Netz AG eingerichtet wird. Redaktionell wird der Begünstigte in der Planzeichnung und die Rechtsgrundlage ergänzt.
	3. Titel des Planes Um in der Chronologie im Sinne einer fortlaufenden Nummerierung auch möglicher künftiger Änderungen zu bleiben, wird vorgeschlagen, den Plan „5.Änderung (Erweiterung)“ zu nennen.	Der Anregung wird entsprochen und der Titel angepasst.
BUND Kreisgruppe Südpfalz 20.07.2020	In der Bauvorschrift muss festgehalten werden, dass die Dächer der Neubauten unbedingt für die Nutzung von Solarenergie ausgelegt sein sollen.	Kenntnisnahme: Eine zwingende Festsetzung zur Nutzung von Solarenergie nach § 9 Abs. 1 (23) BauGB ist nicht vorgesehen. Die anzustrebende, vorsorgliche Auslegung der Dachkonstruktion wird deshalb in die Hinweise übernommen.
	Wir empfehlen außerdem Amphibienausstiegshilfen in den Kanalisationsschächten.	Kenntnisnahme: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

		Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.
	Bei Pflanzmaßnahmen insbesondere die Eingrünung der Ausgleichsmaßnahme A1 betreffend und bei geplanten Einfriedungen sind die Abstände nach dem Landesnachbarrecht Rheinland-Pfalz zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme: Die Abstände des Landesnachbarrechts gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Die Abstände zu Wirtschaftswegen können innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten eingehalten werden. Es erfolgt ein Hinweis auf das Landesnachbarrecht
VBG Landau-Land FB 4 - Bürgerdienste 20.07.2020	Um eine Regelung zu erzielen, die unabhängig vom jeweiligen Grundstückseigentümer ist, halten wir es für sinnvoll, eine Verpflichtung zur Vorhaltung eines Löschwasserbehälters im Wege einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeinde Landau-Land zu formulieren. Bestandteil dieser Grunddienstbarkeit sollten Regelungen zur genauen technischen Ausführung des Behälters sein und das jederzeitige Nutzungsrecht durch die Feuerwehr der Verbandsgemeinde.	Eine entsprechende Verpflichtung zur Vorhaltung eines Löschwasserbehälters im Wege einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit zu Gunsten der Verbandsgemeinde Landau-Land wird formuliert.

#### 4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, kommen keine alternativen Standorte in Frage. Hinsichtlich der geplanten Bebauung passt sich der Bebauungsplan „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“ an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „3. Änderung Gewerbegebiet“ an.