

VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

**Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“
Verfahren nach § 13 a BauGB**

Fassung vom 29.10.2020



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“

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 die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ als Satzung beschlossen.

Änderungsinhalte

Teilbereich 1

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ betrifft im Teilbereich 1 den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 29.10.2020) in Bezug auf die Erweiterung der Baugrenzen, die Abgrenzung der privaten Grünflächen sowie der Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation und den Eintrag des Standorts für Versorgungsanlagen, den textlichen Teil in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Zulässigkeit von Stellplätzen, die privaten Grünflächen und die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

Teilbereich 2

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ betrifft im Teilbereich 2 die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1 in Bezug auf den Ausschluss der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Alle anderen Festsetzungen in Plan und Text, sowie die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

Bestandteile der Satzung

A	Deckblatt M. 1: 750	in der Fassung vom 29.10.2020
B	Textliche Festsetzungen	in der Fassung vom 29.10.2020

Anlagen der Satzung

C	Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 29.10.2020
D	Begründung	in der Fassung vom 29.10.2020
E	Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom 21.03.2019
F	Spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen	in der Fassung vom 18.11.2019
G	Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 30.01.2020
H	Studie zu Regenwasser, Schmutzwasser und Löschwasser	in der Fassung vom März 2020

Inkrafttreten

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

Verfahren gemäß §13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 19.04.2018
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	am 02.05.2019 vom 10.05.2019 bis 10.06.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.05.2019	gem. § 4 (2) BauGB	bis 10.06.2019
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	am 05.06.2020 vom 19.06.2020 bis 19.07.2020
Erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19.06.2020	gem. §§ 4 (2), 4a (3) BauGB	bis 19.07.2020
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 29.10.2020	gem. § 10 (1) BauGB	am 11.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 11.02.2021

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans „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 der 4. Bebauungsplan - Änderung

Siehe Deckblatt M. 1: 750

B

Textliche Festsetzungen

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, 2. Änderung“ in Kraft getreten am 28.01.1999. Darüber hinaus gelten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet, 4. Änderung“ die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen, die jeweils die entsprechenden Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen. (Die jeweilige Nummerierung entspricht der Nummerierung der 2. Änderung.)

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteile des Bebauungsplans
- 2 Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Es wird eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen > 50 m zulässig, es darf an eine oder mehrere Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn keine anderen Festsetzungen wie Baugrenzen, Leitungsrechte u. ä. dagegen stehen.
- 3 Stellplätze ,Garagen und Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der ausgewiesenen Flächen zum Erhalt der Vegetation.
- 4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nur unterbrochen werden durch Grundstückszufahrten bis maximal 8,0 m Breite. Pro Grundstücksseite sind maximal zwei Zufahrten zulässig. 1 1
- 5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Dachbegrünung
Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung < 7° sind extensiv zu begrünen. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

C

Hinweise

1. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Löschwasser

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.

Für eine Rückhaltung von Löschwassermengen im Bebauungsplan fehlt in Rheinland-Pfalz die Rechtsgrundlage. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist deshalb die jeweils sicherzustellende und vorzuhaltende Löschwassermenge zu ermitteln und nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz 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 m³/h. Das Löschwasser ist für eine Löszeit 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 48m³/h entnommen werden können.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Billigheim) zuzuführen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den spezifischen Randbedingungen bei Betrachtung über die Systemgrenzen des Bebauungsplangebietes hinaus möglichst gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft abzustimmen.

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.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung → Infiltration → Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen, die in ihrer Summe einen Versiegelungsgrad von 40% der Grundstücksfläche überschreiten, muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden und darf nur gedrosselt mit einer Drosselabflussspende von $10 \text{ l} / (\text{s} \times \text{ha})$ in die Regenwasserkanalisation abgegeben werden.

Im Plangebiet ist es nicht möglich das anfallende Regenwasser vollständig und unmittelbar zu versickern. Aus diesem Grund wurde vom Büro TeamBau ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, das sowohl eine Sammlung des Niederschlagswassers, u.a. als Löschwasserreserve, als auch einen gedrosselten Abfluss des überschüssigen Wassers in die Regenwasserkanalisation vorsieht. Mit der Dachbegrünung wird ein verzögerter Ablauf unterstützt und das Kleinklima begünstigt.

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.

2. Abfallwirtschaft/Bodenschutz Altablagerungen

Sollten sich 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.

3. Bestehende Versorgungseinrichtungen Kabelleitung

Die im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte 20-kV-Kabelleitung, die knapp außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Eine Überbauung mit baulichen Anlagen (Gebäude, Garagen, Nebenanlagen) und die Bepflanzung der Schutzstreifenflächen (jeweils beidseitig der Leitung= 1,00 m) sind unzulässig.

Transformatorstation

Auf Flurstück 384212 ist der Bestand einer Transformatorstation mit den dort eingeführten 20-kV-Starkstromkabelleitungen zu berücksichtigen. Für den Betrieb und die Instandhaltung der Station muss dauerhaft sichergestellt werden, dass diese mit schweren LKW (bis 17 t) erreicht werden kann und eine entsprechende Zuwegung mit einer Mindestbreite von 3,5 m freigehalten wird.

Aufgrund erdungs- und sicherheitstechnischer Erfordernisse dürfen bauliche Anlagen/Nebenanlagen in keinem Fall unter dem Mindestabstand von 2,5 m zu allen Seiten der Transforma-

torstation errichtet werden. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich der Transformatorstation in Bezug auf einzuhalten Sicherheitsabstände frühzeitig mit der Pfalzwerke Netz AG abzustimmen.

Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regeln (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

4. 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.

Es wird darum gebeten, die Ergebnisse der Radonmessung dem LGB mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des LGBs 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).

5. Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

6. Archäologie

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

3. 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.

7. Ausfertigung

Nachdem die Genehmigung oder der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bekannt gemacht worden und der Bebauungsplan somit in Kraft getreten ist, wird eine digitale Fassung zu jedermanns Einsicht auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Landau-Land bereitgehalten: <https://www.landau-land.de/politik-verwaltung/bauen/rechtskraeftige-bebauungsplaene/>

D

Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet " ist am 28.01.1999 in der Form der 2. Änderung als Satzung in Kraft getreten. Mit der 3. Änderung wurden auf Grundlage der baulichen Entwicklung auf dem Flurstück Nr. 4281/33 die Baugrenzen und die grünordnerischen Festsetzungen in einem beschränkten Bereich (nicht im Geltungsbereich der 4. Änderung) angepasst.

Der ansässige Betrieb auf den Flurstücken Nrn. 3854/3 und 3842/2 plant zur Sicherung des Standorts eine Erweiterung der Betriebsgebäude und in diesem Zuge die Neuordnung der notwendigen Stellplätze. Die bisher festgesetzten Baugrenzen lassen die geplante Anordnung der Betriebsgebäude nicht zu. Auf dem Flurstück Nr. 3854/3 wurde eine Halle zum Teil außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet. Über den Bestandsschutz hinaus soll diese Halle planungsrechtlich gesichert werden.

Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist eine Veränderung der Baugrenzen und damit einhergehend eine Anpassung der Abgrenzung der privaten Grünflächen und der Flächen zum Erhalt der vorhandenen Vegetation notwendig. Das zulässige Maß der Nutzung bleibt hierbei unverändert. Die Belange des Schallschutzes sind zu beachten.

Die notwendigen Festsetzungen erfordern eine erneute, jetzt vierte Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die Flurstücke Nrn. 3842/2 und 3854/3 sowie den ca. 55 m breiten, nördlichen Teil der Flurstücke Nrn.4281/44 und 4281/67 sowie einen Teil der Industriestraße.

3 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ betrifft im Wesentlichen den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt).

Die Baugrenzen werden auf dem Flurstück Nr. 3854/3 an den Bestand angepasst. Die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 3842/2 lassen Raum für die zur Sicherung des Standorts notwendige bauliche Erweiterung und günstige Zuordnung der Produktionsabläufe. Eine Grenzbebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und der Verzicht auf die im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung zum unbebauten Außenbereich erfolgt aufgrund der Tatsache, dass auf der angrenzenden Grundstücksfläche eine weitere Erweiterung des Betriebs geplant ist und für den dafür notwendigen Bebauungsplan bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens soll auch ein entsprechender Ausgleich für die entfallenden Grünflächen geschaffen werden.

Die Grünfläche und die Fläche zum Erhalt der vorhandenen Vegetation entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleiben so weit als möglich erhalten.

Um eine geregelte Entwicklung der gewerblichen Nutzung am Standort zu ermöglichen, wird für den Bereich der 4. Änderung, insbesondere auch für Teilflächen im südlich der Industriestraße gelegenen Gewerbegebiet, verbindlich geregelt, dass keine im Nachtzeitraum störepfindlichen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig sind (s. a. Punkt 7 der Begründung). Der Ausschluss der betriebsbezogenen Wohnnutzung für das gesamte Gewerbegebiet erfolgt nicht, da anders als im einbezogenen Teilbereich im Gesamtgebiet bereits genehmigte Wohnnutzungen vorhanden sind, die Bestandsschutz genießen und die von Auswirkungen von absehbaren Erweiterungsabsichten der gewerblichen Nutzung nicht betroffen sind.

Durch das unveränderte Maß der baulichen Nutzung bleibt die Einpassung in das Gewerbegebiet gesichert.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden in einigen Punkten angepasst:
Die abweichende Bauweise wird klarstellend neu definiert.

Stellplätze werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um eine funktionale Neuordnung zu ermöglichen. Eine Einbindung in das Grundstück und den Straßenraum ist durch den Erhalt der vorhandenen Eingrünung gegeben.

Notwendige Grundstückszufahrten dürfen auch über die privaten Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen geführt werden. Um eine wirksame Begrünung sicherzustellen, wird die Anzahl und Breite der Zufahrten begrenzt.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert.

4 Bebauungsplan der Innenentwicklung / Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder- Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen. Allerdings darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 2 ha, wobei die Grundflächen mehrerer B-Pläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 2 bis weniger als 7 ha, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, weil folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem Schwellenwert von 20 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.

5 Artenschutz

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Gebiet und der angrenzenden Umgebung bei der Begehung am 27.02.2019 begutachtet.

Aufgrund der Habitatausstattung kann ein Vorkommen streng geschützter Arten aus folgenden Gruppen nicht per se ausgeschlossen werden: •

- Brutvögel
- Reptilien (Zauneidechse)
- Fledermäuse

Daher soll im Vorfeld einer Baugenehmigung eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung dieser Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

Um eine erhebliche Störung oder Tötung der streng geschützten Arten bzw. der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auszuschließen, sind unabhängig davon ggf. erforderliche Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar, also außerhalb der Fortpflanzungszeit, zulässig.

Ein Vorkommen von Fledermausarten im Gebiet ist aufgrund der Habitatausstattung möglich. Spaltenquartiere an den Bäumen im Gebiet (v.a. Tagesquartiere in Stammrissen oder Baumhöhlen) sind möglich. Auch die Spalten/Höhlen zwischen Regenablaufrohren und Wand, an den Fassaden bzw. hinter der Wellblechverkleidung stellen potentielle Tages-/Sommerquartiere dar.

Abbrucharbeiten müssen im Spätherbst oder Winter erfolgen um keine Fledermäuse direkt zu gefährden. Ein Abriss vorhandener Gebäude ist kurz- und mittelfristig nicht geplant. Sollten bei der weiteren Untersuchung Fledermausarten nachgewiesen werden, sind entsprechende Ersatzquartiere vorzusehen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist grundsätzlich in den Rand- und Saumstrukturen möglich. Im Sinne einer Worst-Case-Annahme soll eine Vergrämung potenziell in den Eingriffsbereichen (Baufeld der geplanten Erweiterungshalle) lebender Reptilien erfolgen. Hierzu sind die Eingriffsbereiche zunächst zu mähen und anschließend mittels einer Übersichtung mit Holzhackeschnitzeln (ca. 6 cm hoch) für eine Dauer von mindestens 8 Wochen im Frühjahr oder Herbst als Eidechsenlebensraum zu entwerten.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Dachbegrünung

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Um Spitzenabflüsse zu dämpfen wird bei geeigneten Dächern und Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Ergänzend zur Dachbegrünung sind Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung zulässig.

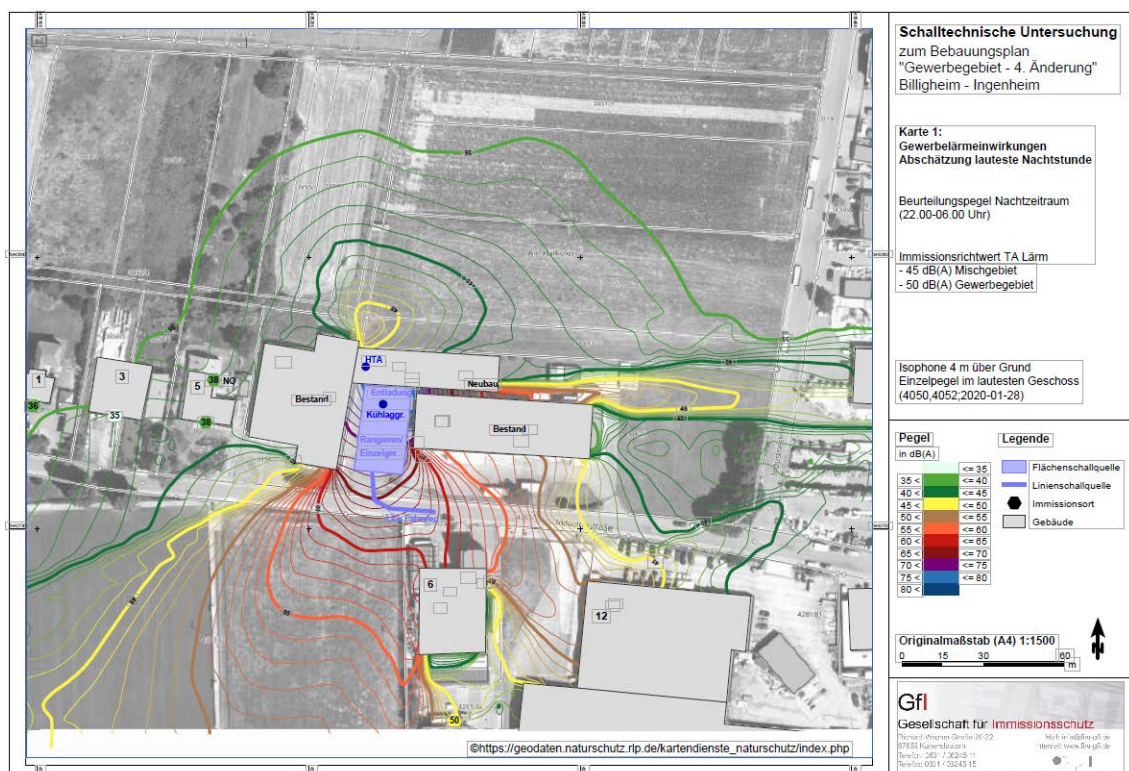
7 Abschätzung des Gewerbelärms bei einer Betriebserweiterung

Zur Abschätzung des Gewerbelärms bei einer Betriebserweiterung wurde von der Gesellschaft für Immissionsschutz, FIRU im Zusammenhang mit der schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet“ eine Immissionsprognose erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung soll in der 4. Änderung nicht verändert werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet – 4. Änderung“ ist die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Kalnik GmbH&Co.KG vorgesehen. Geplant ist der Neubau einer Halle mit Kühl- und Lagerräumen, die sowohl an die bestehende Halle 2 im Westen als auch an die Bestandshalle im Süden baulich angeschlossen wird. An der Südseite des geplanten Neubaus zwischen der Halle 2 und der Bestandshalle ist die Ladezone der Lkw für den Versand vorgesehen. Es wurde geprüft, unter welchen Voraussetzungen in der Nacht Liefervorgänge an der Ladezone des Neubaus möglich sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an bestehenden Gebäuden in der Umgebung. Das sind zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden westlich des geplanten Vorhabens in dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Mischgebiet sowie bestehende Gebäude in dem im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebiet südlich des geplanten Vorhabens. In den im Bebauungsplan „Gewerbegebiet – 2. Änderung“ festgesetzten Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zulässig.

Für die maßgeblichen Immissionsorte an den bestehenden Gebäuden wurden die Gewerbelärmeinwirkungen in Einzelpunktberechnungen geschossweise berechnet. Zusätzlich wurden flächige Rasterberechnungen für ein Punkteraster in einer Höhe von 4 m ü. Grund durchgeführt. Die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte sowie die Berechnungsergebnisse sind für die lauteste Nachtstunde in Karte 1 dargestellt.



In der lautesten Nachtstunde ist unter Berücksichtigung der in Kapitel 2.1 dargestellten Emissionsansätze an den bestehenden Wohngebäuden im Mischgebiet westlich der geplanten Betriebserweiterung mit Gewerbelärmeinwirkungen von aufgerundet bis zu 38 dB(A) zu rechnen. Die prognostizierte Zusatzbelastung unterschreitet den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 45 dB(A) in der Nacht um 7 dB(A). Die Zusatzbelastung ist nach Punkt 3.2 der TA Lärm an den Immissionsorten im festgesetzten Mischgebiet als nicht relevant zu beurteilen.

Am nächstgelegenen Immissionsort im Gewerbegebiet Industriestraße 6 werden Gewerbelärmeinwirkungen von bis zu 50 dB(A) in der lautesten Nachtstunde prognostiziert. Die Zusatzbelastung hält am Immissionsort Industriestraße 6 den Immissionsrichtwert für Gewerbelärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 50 dB(A) in der Nacht ein. Am Immissionsort Industriestraße 12 im Gewerbegebiet wird der Nacht- Immissionsrichtwert ebenfalls eingehalten. In der lautesten Nachtstunde ist eine Anlieferung mit einem Lkw gemäß den Emissionsansätzen in Kapitel 2.1 der schalltechnischen Untersuchung möglich.

Für die Gewerbegebietsflächen wird deshalb verbindlich geregelt, dass (zukünftig) beidseitig der Industriestraße keine im Nachtzeitraum stöempfindlichen Nutzungen (insbesondere betriebsbezogenes Wohnen) zulässig sind und damit bezogen auf den Nachtzeitraum kein maßgeblicher Immissionsort an der Baugrenze des Gewerbegebiets südlich der Industriestraße zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Emissionsrichtwerte der TA Lärm gegenüber einer schützenswerten Bebauung (z.B. vorhandene betriebsbezogene Wohnnutzung im Gewerbegebiet) durch geeignete Maßnahmen eingehalten werden.

8 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Ingenieurbüro TeamBau eine Flächenbilanzierung aufgestellt um eine entwässerungstechnische Aussage über den Umgang mit Niederschlagswasser in diesem Bereich treffen zu können. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Regenwasserkanalisation wurde für das Einleiten von Niederschlag, aus 40% versiegelter Fläche entstehend, dimensioniert. Nach Vermessung ergibt sich ein Versiegelungsgrad von 46,9 % im aktuellen Bestand. Es sind keine Überlastungen der Regenwasserkanalisation bekannt.

Der hohe Grundwasserstand lässt trotz einer ausreichenden Durchlässigkeit des Bodens keine Versickerung zu.

Eine weitere Bebauung / Versiegelung darf nach dem Bebauungsplan (bis 80% der Fläche erfolgen) erfolgen. Die anfallenden Niederschlagsmengen dürfen jedoch nicht direkt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden (bis 40 % dimensioniert), sondern müssen auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden.

Billigheim - Ingenheim, den

.....
Dietmar Pfister
Bürgermeister