

# VERBANDSGEMEINDE LANDAU - LAND BILLIGHEIM-INGENHEIM

Begründung für den Bebauungsplan „5. Änderung (Erweiterung) Gewerbegebiet“

Fassung vom 29.10.2020



# 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

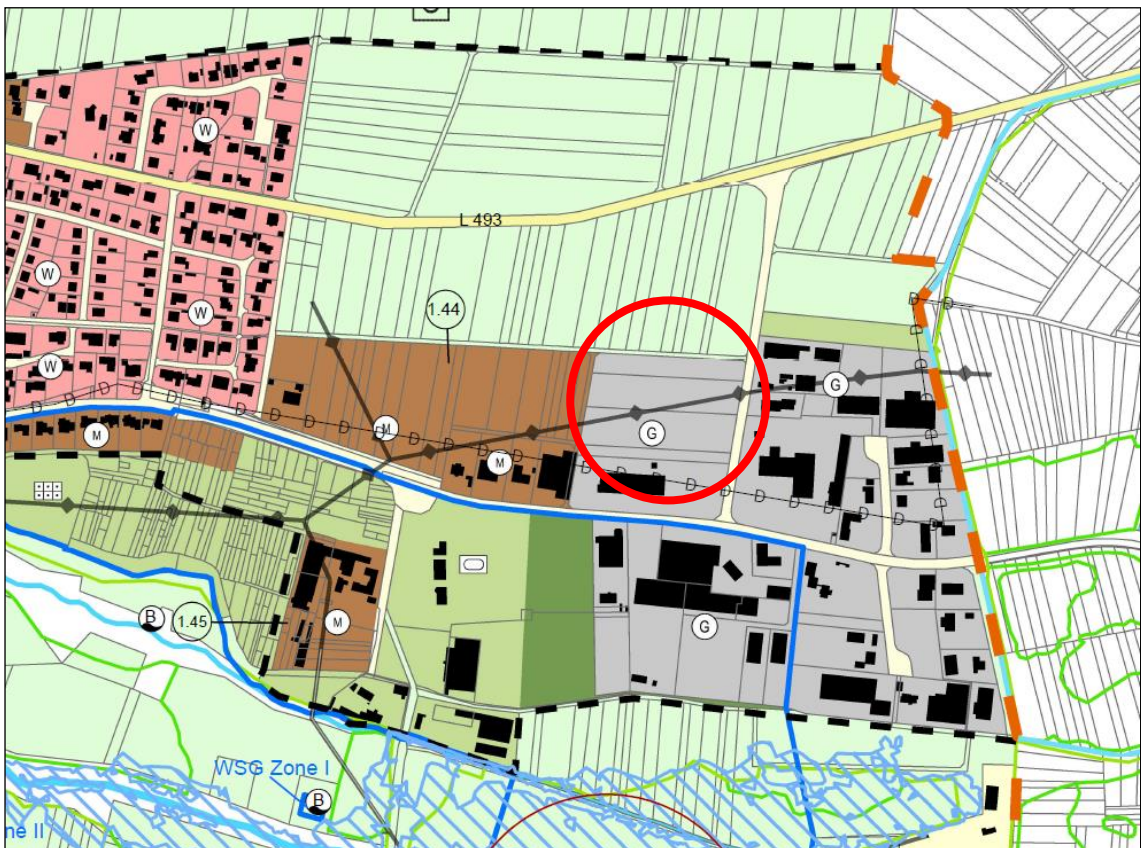


Abb. 5 Lokalisierung des Plangebiets (eingekreist) im Flächennutzungsplan (Ausschnitt des rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landau-Land)

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.