

## **BEBAUUNGSPLAN NACH § 13 A BAUGB „IN DER PFERDSGEWANNE III“,**

### **2. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG** Begründung

Satzungsfassung

Stand: 26. Februar 2014



**INHALT**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Größe des Gebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren.....</b>	<b>3</b>
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungspläne	3
3.4	Planverfahren zum Bebauungsplan, „In der Pferdsgewanne III“	5
<b>4</b>	<b>Bestandssituation .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	6
5.2	Grünordnung	7
5.3	Verkehr	8
5.4	Ver- und Entsorgung	8
<b>6</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Bodenverunreinigungen.....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Arten und Biotopschutz § 44 BNatSchG .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbelange Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag .....</b>	<b>14</b>
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	14
11.2	Landschaftsplanerische Konfliktbewältigung	15
<b>12</b>	<b>Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
12.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	17
12.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
12.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
12.1.3	Bauweise	19
12.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
12.1.5	Flächen für Stellplätze	19
12.2	Grünordnerische Festsetzungen	19
12.3	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
12.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
12.5	Hinweise	21
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>23</b>



## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Ortsgemeinde Fußgönheim beabsichtigt, die Fläche zwischen dem Feuerwehrgelände und Südgrenze des Gewerbegebietes „In der Pferdsgewanne“, östlich der Industriestraße und westlich des Neugrabens, als Gewerbegebiet zu entwickeln und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes zu schaffen. Damit wird der bisher noch nicht entwickelte Bereich zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Feuerwehrgelände baulich entwickelt.

Aktueller Anlass für die Planaufstellung ist der Ansiedlungswunsch für die Firmenzentrale eines Logistikbetriebes, der bereits nördlich davon bestehende Lagerhallen besitzt. Der Betrieb plant, über diesen Standort hochwertige Wirtschaftsgüter umzuschlagen. Dazu sollen auf der Fläche östlich der Industriestraße Lager- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

Die Plangebietsfläche ist auf zwei Seiten von Bebauung umgeben, für diese Flächen bestehen bereits Bebauungspläne. Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet größtenteils als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Das Plangebiet ist über die Industriestraße weitestgehend erschlossen. Lediglich der Fußweg und der Parkstreifen auf der Ostseite der Industriestraße sind noch zu ergänzen.

Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung sind Art und Maß der baulichen Nutzungen an den angrenzenden Gewerbegebieten im Norden und Westen zu orientieren. Der Übergang zur Landschaft mit angrenzendem Neugraben ist entsprechend den landschaftsplanerischen Anforderungen zu gestalten.

Mit der Gebietsentwicklung in diesem Bereich werden vorhandene Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung genutzt ohne erhebliche Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des gewerblichen Entwicklungsbereiches der Ortsgemeinde und ist im Flächennutzungsplan (FNP) teilweise als geplante gewerbliche Baufläche, daran anschließend als gewerbliche Baufläche (eingeschränkt und für Gewerbenutzung vorgesehen) und ein schmaler Streifen zwischen dem Gewerbegebiet und dem vorhandenen Feuerwehrgelände unter einer Hochspannungsfreileitung ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der Entwicklung wird die vorhandene Hochspannungsleitung verlegt, so dass die damit verbundenen Einschränkungen entfallen und auch dieser Streifen in die Gewerbeentwicklung einbezogen werden kann.

Es ist das Ziel der Planung, mit der Erweiterung des Gewerbegebietes die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe zu schaffen. Zur Steuerung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebietes hat die Ortsgemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Damit



werden die Voraussetzungen geschaffen, gewerbliche Ansiedlungen an einem bereits gewerblich vorgeprägten und somit raumverträglichen Standort städtebaulich geordnet zu ermöglichen. Damit kann der Gewerbestandort in Fußgönheim gestärkt und neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

## 2 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde östlich der Industriestraße. Es umfasst rd. 30.397 m<sup>2</sup>.

Die zu überplanende Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1112,
- im Osten durch die Westgrenze des Wegegrundstücks (Goldbachweg) westlich des Neugrabens,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 1104/ 12 und 1104/ 13 und
- im Westen durch die Fahrbahnmittle des Grundstücks der Industriestraße.



Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne III“; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Verbandsgemeinde Maxdorf

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Westen an bestehende Gewerbegebiete an. Zudem bestehen im Westen Stallungen und Reitanlagen eines Reitsportvereins. Östlich davon

befinden sich der Neugraben und daran angrenzend Ackerflächen. Südlich des Plangebietes besteht angrenzende Bebauung durch das Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr mit anschließendem Übungsgelände und der Messplatz mit temporärer Nutzung für gesellschaftliche Anlässe. Dementsprechend ist das Plangebiet an drei Seiten von baulichen Anlagen umgeben und grenzt nur im Osten an freie Landschaftsteile.

### **3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren**

#### **3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als geplante Fläche für Industrie, Dienstleistungen und Gewerbe dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Maxdorf als „Gewerbliche Baufläche“, „Gewerbliche Baufläche“ (eingeschränkt und für Gewerbenutzung vorgesehen) und ein schmaler Streifen unter einer Freileitung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Durch den geplanten Abbau der Freileitung kann die landwirtschaftliche Fläche in eine Entwicklung des Gewerbegebietes mit einbezogen werden. Aufgrund dessen wird die gesamte restliche Ackerfläche überplant und die städtebauliche Ordnung wird beibehalten. Diese Entwicklung stellt den endgültigen Abschluss und eine Abrundung der Erweiterungen in dem Gebiet Pferdsgewanne dar.

Da der Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, d.h. es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, kann der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **3.3 Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet ist nicht vorhanden.

Im Westen und Norden grenzen an das Plangebiet Bereiche mit rechtskräftigen Bebauungsplänen an. Im Westen, auf der westlichen Seite der Industriestraße und gegenüber des Plangebietes, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegelände 2. Änderung und Erweiterung“. Direkt nördlich an das Plangebiet grenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Pferdsgewanne II“.



Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den dort zulässigen Maßen. Die Bebauungspläne setzen auf den angrenzenden Flächen Gewerbe- bzw. Industriegebiete fest.



Abbildung 2: Ausschnitt aktuelles Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „In der Pferdsgewanne III“, Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland- Pfalz ergänzt durch eigene Darstellung

### 3.4 Planverfahren zum Bebauungsplan, „In der Pferdsgewanne III“

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

Beim Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Anforderlichkeit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und eines formellen Umweltberichts. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten und entsprechende Erhebungen zu machen (vgl. dazu Kap. 11).

Bei dem Verfahren nach § 13a BauGB kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- dass kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

§ 13 a ist für alle Bebauungsplanverfahren grundsätzlich anwendbar, wenn es sich um eine „Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ handelt. Die Plangebietsfläche befindet sich im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete und ist von deren Bebauung umgeben und dadurch geprägt. Nach Osten bildet der Neugraben eine natürliche Barriere zur offenen Ackerlandschaft. Das Plangebiet ist somit ortsstrukturell den Gewerbegebieten zuzuordnen und ist bereits als Siedlungsfläche vorgeprägt.

Nach Schmidt-Eichstaedt können „...Flächen, die mittels einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden dürften, auch nach § 13 a BauGB überplant werden. Mit anderen Worten: Alle Flächen, die



durch ihre baulich genutzte Umgebung noch hinreichend als Siedlungsfläche geprägt sind, dürfen auch über § 13 a BauGB in die Innenentwicklung hineingezogen werden.“<sup>1</sup>

Anhaltspunkte auf eine mögliche Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

UVP- pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet.

Insofern kann hier das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

#### **4 Bestandssituation**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke sind Ackerflächen und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich und westlich grenzen Gewerbegebiete sowie Anlagen eines Reitsportvereins an das Plangebiet an. Südlich angrenzend befindet sich das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr mit Betriebsgebäude sowie in einem Abstand von mehr als 60 m Wohnbebauung an der Straße „Am Dreschplatz“. Östlich grenzt das Plangebiet an den Neugraben mit beidseitig angrenzenden Wirtschaftswegen. Einige Gehölze sind entlang des Neugrabens vorhanden. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich derzeit noch eine Hochspannungsfreileitung, die jedoch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans verlegt werden soll.

#### **5 Planungskonzept**

##### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen schaffen, um nicht erheblich störende Gewerbebetriebe auf dem Gelände ansiedeln zu können und damit eine Weiterentwicklung des Gewerbegebietes realisieren zu können.

Dadurch kann die Ansiedlung einer Firmenzentrale und anderer baulicher Anlagen eines großen Logistikunternehmens ermöglicht werden. Die Firma plant den Bau eines Logistikzentrums für hochwertige Güter. Am Standort werden mehrere Betriebsvorgänge, wie Verwaltung, Logistik, Transport und Lagerung durchgeführt.

---

<sup>1</sup> Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt, Erste Fragen und Antworten zur praktischen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB, in BauR 7/2007, S. 1149





Dazu sollen auf dem Gewerbegrundstück die baulichen Anlagen, wie ein großes Lager- und Verwaltungsgebäude sowie die Verkehrsflächen und Laderampen entstehen. Die geplante Hallenfläche beträgt ca. 9.000 m<sup>2</sup> und setzt sich zusammen aus 2 Einzelhallen (je ca. 75 m breit und 60 m tief) von je 4.500 m<sup>2</sup> Grundfläche. Zusätzlich besteht noch die Möglichkeit für eine Erweiterungsfläche von ca. 3750 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt noch ein Anbau für Büros, Sozial- und Nebenräume mit rd. 600 m<sup>2</sup> Grundfläche und eine LKW- Werkstatt mit Waschplatz und einer Wohnung für betriebszugehörige Personen im 1. OG (ebenfalls ca. 600 m<sup>2</sup> Grundfläche).

In den Gebäuden sollen hochwertige Wirtschaftsgüter umgeschlagen werden, die mit verschiedenen großen Lkws an- und wieder abtransportiert werden. Es ist daher notwendig, die Verkehrsflächen auf den Lkw-Verkehr ausulegen. Es ist mit einem Verkehrsaufkommen tagsüber während der Arbeitszeit mit bis zu 30 LKW rechnen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst 30.397 m<sup>2</sup>. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,6 errechnet sich daraus eine maximal zulässige Grundfläche von rd. 18.238 m<sup>2</sup>.

Die Baugebietsfläche wird als Gewerbegebiet genutzt werden. Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich in die umgebende Nutzung ein. Eine Störung der benachbarten Firmen ist durch den Betrieb nicht zu erwarten. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der umgebenden Baugebiete können daher im Wesentlichen auf das Plangebiet für den Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne III“ übertragen werden.

## 5.2 Grünordnung

Durch den Bebauungsplan sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen. Folgende Aspekte sind bei der grünordnerischen Gestaltung vorgesehen:

Die nördliche und südliche Entwässerungsmulde werden in einem Grünstreifen von ca. 20 m Breite angelegt und das Grundstück naturnah gestaltet. Eine öffentliche Zugänglichkeit zu diesen Flächen besteht nicht.

Regelmäßig gemähte „repräsentative Grünflächen“ in der Umgebung des Bürogebäudes sowie zur Industriestraße hin werden separat angelegt. Die übrigen Flächen werden naturnah entwickelt und unterhalten.

Die geplante Randeingrünung zur Gestaltung des Ortsrandes wird durch eine Kostentragung der Pflanzarbeiten innerhalb der Renaturierungsfläche des Neugrabens zwischen westlicher Böschung und Neugraben erreicht. Zudem wird an diesem Standort die Baumpflanzung verdichtet.



Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und entlang der Industriestraße sind Baumpflanzungen zur Eingrünung und internen Gliederung des Plangebietes vorgesehen. Zudem ist geplant, zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Gebietes, die Dächer von Verwaltungs-, Büro- und Werkstattgebäuden extensiv zu begrünen. Parkplätze sowie die Feuerwehrumfahrt werden mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen oder Rasengittersteinen gestaltet.

### 5.3 Verkehr

Über die „Industriestraße“, die Straße „Am Goldberg“ und die L 454 hat das Gebiet, ohne Wohngebiete zu tangieren, Anschluss an die BAB 650.

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende, bestehende Industriestraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Fahrbahn und ein Gehweg auf der Westseite der Straße sind vorhanden, lediglich auf der Ostseite sind Parkstreifen und Gehweg, die im Norden bereits begonnen wurden, weiterzuführen. Der im Norden vorhandene Parkstreifen mit längs angeordneten Parkplätzen wird im Plangebiet durch einen Parkstreifen auf dem privaten Grundstück mit senkrecht angeordneten Parkplätzen fortgeführt, die direkt von der Industriestraße her anfahrbar sind. Die Industriestraße geht im Süden in die Jahnstraße über.

Auf dem Grundstück sind die Erschließungsflächen westlich der Hallen angeordnet. Hier sind auch die Verladeeinrichtungen und das Bürogebäude sowie die Besucher- und Personalparkplätze geplant. Die Umfahrt um das Lagergebäude wird lediglich für Feuerwehr und Rettungswege benötigt und ist somit nicht ständig in Benutzung.

Gemäß Ziffer 5.2.2 der IndBauRL müssen freistehende oder aneinander gebaute Industriebauten mit einer Grundfläche von insgesamt mehr als 5.000 m<sup>2</sup> eine für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Umfahrt haben. Umfahrten müssen die Anforderungen der Technischen Baubestimmungen über die Flächen der Feuerwehr erfüllen. Die Feuerwehruzufahrten sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 10 t und einem Gesamtgewicht von 16 t befahren werden können.

### 5.4 Ver- und Entsorgung

Die geplanten Gewerbeflächen können an die in den angrenzenden Straßen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

#### Elektrizität

Die Elektroversorgung des Betriebes kann über einen Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz in der Industriestraße erfolgen.



### Gas

Die Versorgung des Betriebes mit Gas kann über die in der Industriestraße liegenden Gasversorgungsleitung erfolgen.

### Wasser

Die Versorgung des Betriebes mit Trinkwasser kann über die in der Industriestraße vorhandene Versorgungsleitung gesichert werden.

### Löschwasser

Für den Grundschatz in einem Gewerbegebiet ist nach Arbeitsblatt W 405 (Technische Regel W 405 des DVGW vom Februar 2008) wie auch nach der IndBauRL Ziffer 5.1 von der Gemeinde ein Löschwasserbedarf über einen Zeitraum von zwei Stunden von je mind. 192 m<sup>3</sup>/h zu berücksichtigen. Der Grundschatz nach Ziffer 3.1 des Regelwerkes ist Aufgabe der Gemeinde, zu einem darüber hinausgehenden objektbezogenen Brandschutz als Objektschutz gem. Ziffer 3.2 können auch die Betreiber des Objektes herangezogen werden, wenn Eigenversorgungsanlagen wie Löschwasserbehälter, Löschwasserteiche, oberirdische Gewässer u.ä. erforderlich werden. Die Löschwasserversorgung vor Ort wird aus dem Trinkwassernetz sichergestellt werden. Im Umkreis von 300 m sind mehrere Hydranten vorhanden, darunter zwei Hydranten mit je 135 m<sup>3</sup>/h. Weitere Maßnahmen an der Wasserversorgung werden derzeit durchgeführt, wodurch auch eine Verbesserung der Löschwasserversorgung erreicht wird. Damit kann die Löschwasserversorgung für das Gewerbegebiet sichergestellt werden.

### Schmutzwasser

Das betrieblich anfallende Abwasservolumen ist betriebsbedingt relativ gering und kann über den, in der Industriestraße vorhandenen, Abwasserwasserkanal abgeleitet werden.

### Niederschlagswasser

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird ein Konzept erarbeitet und mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Die Eckpunkte des Entwässerungskonzeptes sehen folgendes vor:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßenflächen soll in die örtliche Kanalisation in der Industriestraße eingeleitet werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser auf dem Gewerbegrundstück hat der Bauherr Sicherungsmaßnahmen für eine ordnungsgemäße und schadlose Beseitigung in der Form zu ergreifen, dass die auch bei außergewöhnlichen Starkregen oder sonstigen extremen Witte-



rungsbedingungen zu besorgenden Schadensereignisse verhütet oder unschädlich gemacht werden.

Die Entwässerung der befestigten Hof- und Parkflächen für LKW erfolgt in den Neugraben.

Die nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässer der Dachflächen sollen über Entwässerungsrinnen bzw. – mulden in den Neugraben eingeleitet werden. Büro- und Werkstattgebäude werden mit Gründächern errichtet.

Die PKW- Stellplätze sowie die zugehörigen Verkehrsflächen werden mit versickerungsfähigem Pflaster (Rasengittersteine) angelegt. Bei Starkregen erfolgt die Entwässerung breitflächig in die nördliche Entwässerungsmulde. Die Feuerwehrumfahrt wird als Schotterrasen angelegt. Die Erfordernisse der Feuerwehr sind jedoch vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.

Infolge temporär hoher Grundwasserstände ist eine Regenwasserversickerung für nennenswerte Flächenanteile auf dem Grundstück nicht möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist daher durch die Ableitung in den direkt angrenzenden Neugraben vorgesehen.

Die Verbandsgemeinde Maxdorf hat den Neugraben auf Maxdorfer Gemarkung bereits renaturiert. Die Renaturierung des Neugrabens unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wird derzeit abgeschlossen. In diesem Zusammenhang wurde auch das Regenrückhaltebecken für die Fa. Roche, das innerhalb der Renaturierungsmaßnahmen liegt, hergestellt.

Das endgültige Konzept wird im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt.

## 6 Immissionen

Nördlich des Plangebietes befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen (diverse Logistik- und Transportunternehmen, Industriegewerkschaft, Metallbauer, Handelsvertretungen, Zweckverband für Wasserversorgung) im Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne. In diesen Bebauungsplänen sind ebenfalls Gewerbegebiete festgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche und industrielle Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriegelände 2. Änderung und Erweiterung“.

Südlich des Plangebietes steht Am Dreschplatz und entlang der Jahnstraße Wohnbebauung, ebenso südwestlich Im Versuchsfeld. Auch westlich der gesamten gewerblichen und industriellen Bauflächen besteht an der Bahnhofstraße weitere Wohnbebauung.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Pferdsgewanne III“ ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Firmenzentrale mit den immissionsempfindlichen



Nutzungen in der Nachbarschaft schalltechnisch verträglich ist. Dazu wurden von der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (ISU) schalltechnische Modellberechnungen für die geplante Firmenzentrale gem. Nr. A 2.2 TA Lärm durchgeführt und eine Emissionskontingentierung anhand der Norm DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan erarbeitet.

Zur Beurteilung der Geräuscheinwirkungen wurden die nutzungsspezifischen schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 angesetzt. Weiterhin wurde die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm- TA Lärm) vom 26. August 1998 mit den dort genannten Immissionsrichtwerten zur Beurteilung herangezogen.

Die nutzungsspezifischen Orientierungswerte der DIN 18005 kennzeichnen den Schutzstandard (sog. Gesamt- Immissionswerte) der immissionsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes und beziehen sich auf die Gesamtbelastung durch alle gewerblichen Nutzungen. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbelärm sind für fast alle Gebietsarten zahlenmäßig identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die Schutzwürdigkeit der immissionsempfindlichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes wurde anhand der Festsetzungen in den Bebauungsplänen, der Darstellungen im Flächennutzungsplan sowie anhand der Angaben des Fachbereiches 4- Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen der Verbandsgemeinde Maxdorf eingestuft.

Eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung erfolgte anhand einer Immissionsprognose auf der Grundlage pauschaler Ansätze der Geräuschemissionen aus den benachbarten gewerblichen und industriellen Bauflächen.

Der Immissionsort auf dem Grenzhof in Ludwigshafen- Ruchheim wurde aufgrund seines sehr großen Abstands zum Plangebiet nur informativ behandelt und nicht für die Emissionskontingentierung herangezogen.

Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte in einem iterativen Prozess. Für die Geräuschkontingentierung wurden entsprechende Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den Tag (6.00- 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00- 6.00 Uhr) in richtungsabhängig nach betroffenen Gebieten vorgeschlagen (Tabelle siehe Kapitel 12.1.1- Art der baulichen Nutzung).

Die Emissionskontingente liegen im Bereich gebietsarttypischer Werte für Gewerbe- und Industriegebiete.



Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass die erarbeiteten Emissionskontingente mit einer Ansiedlung der geplanten Firmenzentrale verträglich sind.

Mit der richtungs- und gebietsabhängigen Emissionskontingentierung liefern die Geräuscheinwirkungen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Pferdsgewanne III“ an folgenden schutzbedürftigen Nutzungen keinen relevanten Immissionsbeitrag im Sinne des Gesetzes:

- Bahnhofstraße, ab Haus Nr. 60 Richtung Norden (im Beurteilungszeitraum Tag)
- Bahnhofstraße, ab Haus Nr. 70 Richtung Norden (im Beurteilungszeitraum Nacht)
- Industriestraße, alle Nachbarn westlich und nördlich des Plangebietes.

Die entfernt liegenden schutzbedürftigen Nutzungen Lambsheimer Weg 1 und Grenzhof 1 (Ludwigshafen- Ruchheim) liegen nicht im schalltechnischen Einwirkungsbereich des Plangebietes.

## **7 Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die früheren und vorhandenen Nutzungen im Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Da die Flächen bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurden, ist davon auszugehen, dass keine Kontaminierung besteht.

Sollte sich dennoch im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen eine Kontamination zeigen, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

## **8 Arten und Biotopschutz § 44 BNatSchG**

Auf Grundlage von § 44 BNatSchG erfahren besonders und streng geschützte Arten einen Schutz vor Eingriffen durch den Menschen. Die artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist kein Abwägungsbelang. Es ist notwendig – im Sinne einer Prognose – vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Regelungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen würden. Festsetzungen, denen ein dauerhaftes rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht, sind nicht möglich (BVerwG Beschluss vom 25.08.1997 Az. 4 NB 12/97).

Zur Beurteilung ob mit der vorgesehenen Planung geschützte Arten betroffen sein können, wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. (Ehrenberg / Dr. Wilhelmi September 2012). Aufgabe der artenschutzfachlichen Relevanzprüfung war es, abzuschätzen inwieweit Tier- und Pflanzenarten von dem Vorhaben betroffen werden und ob damit po-



tentiell erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Populationen verbunden sind. In den Untersuchungsraum wurden auch angrenzende Flächen einbezogen. Grundlage für die Beurteilung war eine bauliche Entwicklung vergleichbar dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Diese bauliche Entwicklung ist Vorlage für das jetzt geplante Gebiet, so dass das Ergebnis der Prüfung auch für die jetzige Planung gilt.

In die Relevanzprüfung einbezogen wurden Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Schmetterlinge, Libellen, Käfer, Heuschrecken/Hautflügler und Pflanzen.

Die Relevanzprüfung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Die Herleitung potentieller Beeinträchtigungen verdeutlicht, dass für die in diesem stark anthropogen geprägten Lebensraum potentiell vorkommenden Arten nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Individuen oder Populationen zu rechnen ist.

Die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG treten mit hinreichender Sicherheit nicht ein.

Aus artenschutzfachlicher Sicht ist die Bauleitplanung im bislang bekannten Maße als unbedenklich zu betrachten. Zusätzliche Untersuchungen zum Arten und Biotopschutz sind daher nicht erforderlich.

## **9 Hochwasserschutz**

Das Gewerbegebiet „In der Pferdsgewanne III“ liegt zwar innerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete des Grabensystems der westlichen Frankenthaler Terrasse, allerdings werden die Wasserspiegellagen nach Umsetzung der im wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzept Isenach- Eckbach vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zukünftig niedriger liegen.

Bei den zukünftigen Maximalwasserständen nach Umsetzung der o.g. Maßnahme ist das Gelände beim HQ 100 (rd. 95,25 mNN) nur noch lokal von Druckwasseraustritten betroffen. Die aktuellen Geländehöhen liegen zwischen 94,70 und 95,88 mNN. Das Gelände soll auf ca. 95,61 mNN aufgefüllt werden und ist damit bis größer HQ 100 hochwasserfrei. Der Bemessungswasserstand des HQ 100 liegt derzeit noch bei 95,47 mNN (status quo). Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 94,40 mNN. Die Park- und Hofflächen liegen somit oberhalb des Wasserstandes beim HQ 100. Das Gebäude selbst liegt hochwassersicher (96,80 mNN).



## 10 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete, Kulturdenkmale, etc. bekannt.

## 11 Umweltbelange

### Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die Umweltschutzgüter beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

### 11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet wird derzeit, mit Ausnahme des Anteiles der Industriestraße, landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Süden schließt sich nach dem Gelände der Feuerwehr vorhandene Bebauung an. Östlich des Plangebietes schließt sich ein Wirtschaftsweg mit dem teilbegrüntem Neugraben an. Nördlich und westlich befinden sich vorhandene Gewerbebauflächen sowie im Westen Anlagen eines Reitsportvereins.

#### Boden

Das Plangebiet liegt in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen der Lößplatten der Frankenthaler Terrasse. Nahezu die gesamte Fläche wird z. Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Grundbelastung der Böden besteht vor allem durch den Nitrateintrag der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Verlust an offener Bodenfläche lässt sich anlagenbedingt nicht ausgleichen. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

#### Wasser

Zur Beseitigung des nicht verschmutzten Oberflächenwassers ist im Rahmen der Bauausführung ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet worden. Das Konzept sieht vor, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück oder östlich daran angrenzend<sup>2</sup>, gesammelt und nur verzögert in den Neugraben abgeleitet wird.

#### Klima/ Luftqualität

Das Klima ist großräumig als gemäßigt zu bezeichnen mit Hauptwinden aus westlicher Rich-

---

<sup>2</sup> Auf Flächen die im Rahmen der Renaturierung mit in das Gesamtrenaturierungskonzept miteinbezogen wurden.





tung, mittlere Jahresniederschläge von ca. 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 9 Grad Celsius.

Das Plangebiet liegt im Windschatten der vorhandenen Gewerbeflächen im Norden und Westen. Nach Osten schließen sich offene landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die anlagenbedingte großflächige Versiegelung erhöht sich die Strahlungsrate. Dieser Konflikt ist durch begleitende Begrünungsmaßnahmen nur zum Teil auszugleichen, bzw. zu minimieren.

#### Arten und Biotopschutz

##### Vegetation

Als dominierender Biotoptyp besteht das Plangebiet aus intensiv genutztem Ackerland. Durch die ständig wechselnde Pflanzenkultur sind keine schützenswerte Vegetationsstrukturen vorhanden.

##### Tierwelt

Eine gesonderte Erhebung über die Tierwelt im Plangebiet besteht nicht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Ackerland, je nach Fruchtfolge, eine Lebensstätte für Kleinlebewesen, Vögel und jagdbares Niederwild ist.

Der Konflikt durch die Umwandlung des Ackerlandes zu Gewerbeflächen lässt sich wie im Abschnitt „Klima“ beschrieben, nur zum Teil ausgleichen bzw. minimieren.

Die sich östlich anschließende Renaturierungsfläche des Neugrabens wertet den Lebensraum für die Tierwelt nachhaltig auf und verbessert diesen.

#### Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die gewerblich geprägte Bebauung im Norden und Westen. Nach Osten schließen sich offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Die vorgesehene Bebauung schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an. Aus diesem Grund besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild innerhalb der Bebauung des Gewerbegebietes.

#### Schutzgüter und geschützte Objekte

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

## **11.2 Landschaftsplanerische Konfliktbewältigung**

Folgende umweltrelevanten Konfliktfelder werden aufgeworfen:

- Boden



Die umweltrelevanten Konfliktfelder werden wie folgt berücksichtigt:

Aufgrund der geplanten Nutzung findet eine Bodenversiegelung im Rahmen des festgesetzten Maßes statt. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen verloren. In den Randbereichen bleiben sie insgesamt erhalten. Der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen lässt sich nicht ausgleichen. Daher ist die Versiegelung auf dem Grundstück auf ein Mindestmaß zu begrenzen, die unbebauten Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und Baumpflanzungen auf dem Grundstück und in dem angrenzenden Renaturierungsbereich des Neugrabens vorzunehmen. Zudem wird eine Kostentragung der Pflanzarbeiten innerhalb der Renaturierungsfläche des Neugrabens zwischen westlicher Böschung und Neugraben vorgenommen und die Baumpflanzung verdichtet.

## 12 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen



Abbildung 3: Bebauungsplan - Planzeichnung, Quelle: eigene Darstellung



## 12.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### 12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) festgesetzt, unterteilt in die Teilflächen A, B und C. Es dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Ausnahmen siehe unzulässige Nutzungen).

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet untergeordnete Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn sie in einem funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Zudem ist auch ausnahmsweise i. S. des § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO, auf der Teilfläche C max. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber Baufläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Damit soll im Bedarfsfall die Möglichkeit geschaffen werden, entsprechend den Regelungen in Gewerbegebieten, hier Wohnungen für betriebswichtige Personen zulassen zu können.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe (mit der o.g. Ausnahme) sowie Tankstellen und Wohnungen (mit der o.g. Ausnahme). Zudem sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des UVPG, die im Einzelnen in der Anlage 1 des UVPG bestimmt sind, unzulässig.

Auf eine weitere Einschränkung wird jedoch verzichtet, um Spielräume für künftige Entwicklungen zu haben.

Zur Umsetzung der erarbeiteten Lärmkontingentierung sind außerdem Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK,i,k}$  nach DIN 45691<sup>3</sup>, Ausgabe 2006- 12, weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten, zulässig.

---

<sup>3</sup> zu beziehen bei Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin



Emissionskontingente $L_{EK}$ nach DIN 45691 in dB(A)				
Teilfläche i			GEe	
Gebiet k:			Tag	Nacht
Richtung	Nutzung	Bezeichnung		
Südost	WA	Am Dreschplatz 15/17	64	49
Süd	WA	Am Dreschplatz 5/7/9/11/13	65	50
Süd	WA	Östlich Jahnstraße	66	51
Südwest	WA	Jahnstraße	67	52
West	WA	Im Versuchsfeld	66	52
West	WA	Bahnhofstraße 60	64	51
West	WA	Bahnhofstraße 62/64	64	50
West	WA	Bahnhofstraße 66/68	64	52
West	WA	Bahnhofstraße 70+	65	50
West	MI	Am Lamsheimer Weg	68	53
Westnordwest	GI	Industriegelände	68	60
Nord	GE	Pferdsgewanne II	68	57

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 2006- 12, Abschnitt 5, wobei in die Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist.

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).

### 12.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ und den zulässigen Gebäudehöhen ausreichend bestimmt.

#### Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 liegt unter der gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird die Nutzung des Grundstücks auf das notwendige Maß beschränkt und der Freiflächenanteil gesichert.

Durch Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen kann die Grundfläche jedoch gem. § 19 Abs. 4 BauNVO erhöht werden. Weiterhin gelten die Regelungen der BauNVO.

#### Maximale Höhen

Die max. zulässige Gebäudehöhe, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt, darf auf der:

- Teilfläche A 18,00 m,



- Teilfläche B 13,00 m und
- Teilfläche C 7,50 m nicht überschreiten.

Diese Höhen sind ausreichend für die Errichtung einer Lagerhalle und eines Verwaltungsgebäudes und es verbleibt ein ausreichender Spielraum für die architektonische Ausgestaltung. Die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude orientiert sich damit an der umgebenden Bebauung und den dort geltenden Bestimmungen in den Bebauungsplänen.

### 12.1.3 Bauweise

Im Gebiet gilt die abweichende Bauweise, um den Anforderungen an die Gewerbebauten nach größeren zusammenhängenden Gebäuden Rechnung tragen zu können. Hinsichtlich des Grenzabstandes gelten dabei die Bestimmungen für die offene Bauweise, es wird jedoch auf den Baugrundstücken Gebäudelängen größer als 50 m zugelassen.

### 12.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planzeichnung so festgesetzt, dass einerseits die Nutzung des Grundstücks auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und andererseits ein ausreichender Spielraum für die architektonische Gestaltung verbleibt.

### 12.1.5 Flächen für Stellplätze

Gemäß Planzeichnung wird zur Entzerrung des Verkehrs und zur Minderung des Gefahrenpotentials zwischen PKW- und LKW- Stellplätzen und - Zufahrten unterschieden. Für die vorgesehenen erforderlichen PKW- und LKW- Stellplätze/ - Zufahrten werden die Flächen, die außerhalb der Baufenster liegen, gem. Planzeichnung festgesetzt.

Dabei sind jedoch die Erfordernisse der Feuerwehr vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.

## 12.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes und Minimierung der Versiegelung durch verschiedene Maßnahmen. Aufgrund dessen ist zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes festgesetzt, dass je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen ist.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung und Gliederung des Gebietes sind an der Industriestraße Baumpflanzungen in einem Abstand von 10 m vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte dürfen in Straßenlängsrichtung verschoben werden, jedoch ist zur Sicherung der Durchgrünung die Anzahl beizubehalten. Zudem soll die Größe der Baumscheiben mind. 6,0 m<sup>2</sup> betragen.



Durch die Baumpflanzungen auf den Pkw-Stellplatzflächen und auf den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wird eine gestalterische Aufwertung und interne Gliederung der Flächen erreicht. Zugleich wirken sich die Baumpflanzungen im Gebiet positiv auf das Kleinklima aus.

Um eine Eingrünung des Hallenkörpers zu erreichen und die Maßnahme besser in das Landschaftsbild einzupassen, ist entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit 8 Strauchgruppen mit je mindestens 5 Sträuchern entsprechend der Pflanzliste zu begrünen. In die Maßnahmenfläche ist eine Entwässerungsmulde zu integrieren.

Zudem sind die Dächer auf der Teilfläche A und C (Büro-, Verwaltungs- und Werkstattgebäude) extensiv zu begrünen. Auf die zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung im Hallenbereich wird aus technischen, statischen und Sicherheitsgründen verzichtet. Es bleibt dem Bauherrn damit jedoch überlassen, das Hallendach so auszubilden, dass auch eine Dachbegrünung und/oder Photovoltaikanlage errichtet werden kann.

Um die vorgenommenen Anpflanzungen langfristig zu sichern, sind alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Um die Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft zu gewährleisten, unterliegen erfolgte Anpflanzungen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Aufgrund dessen sind ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **12.3 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Um eine Streuung so gering wie möglich zu halten und damit den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Zudem ist die Strahlung der Lichtkegel an der Ost- und Südseite des Plangebietes so zu begrenzen, dass sie die Grundstücksgrenze nicht überschreiten, um den Schutz der Fauna in den angrenzenden Freibereichen zu gewährleisten.

Um zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen auf die Fauna zu minimieren, ist im Plangebiet auf der Teilfläche A an allen möglichen großflächigen Glaselementen bzw. Außenwänden des Gebäudes Maßnahmen gegen Vogelkollision vorzunehmen.



## 12.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wurden zur Anpassung an die umgebende Bebauung getroffen und ist mit den architektonischen Anforderungen an eine Logistikhalle und einem Verwaltungsgebäude abgestimmt.

### Einfriedungen

Zu Einsehbarkeit des Grundstückes und zur Anpassung an die umgebenden Grundstücke wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. Das bedeutet, dass keine geschlossenen Wände zur Einfriedung errichtet werden dürfen.

Zur Straßenseite wird die Höhe begrenzt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die übrigen Einfriedungen dürfen ohne Höhenbegrenzung nach den Regelungen der Landesbauordnung LBauO errichtet werden.

### Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und PKW-Stellplätze

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Damit wird sichergestellt, dass bei einer Bebauung das gesamte Grundstück einer verträglichen Nutzung zugeführt wird. Außerdem wird damit dem Ziel der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen. Diesen Zielen dient auch die Gestaltung der PKW- Stellplätze und der Feuerwehrumfahrten mit wasserdurchlässigen Belägen, wie mit Schotterrasen (30% Kräuter) oder Rasengittersteinen. Die Erfordernisse der Feuerwehr sind dabei vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.

## 12.5 Hinweise

### **Archäologische Bodenfunde**

Zum Schutz von evt. auftretenden archäologischen Funde sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und pflegegesetzes zu beachten.

### **Überschwemmungsgebiet und Grundwasserstände**

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet mit mittlerem Gefährdungsbereich laut Gefahrenkarte Hochwasser, werden Hinweise zur Höhenlage der Gebäude gegeben.

Die hohen Grundwasserstände erfordern besondere Bauausführungen, insbesondere bei einer möglichen Unterkellerung.

### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände werden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung gegeben.



## Pflanzempfehlung

Zur einheitlichen Durchgrünung des Plangebietes wird empfohlen, folgende Pflanzenarten zu verwenden:

<b>Bäume 1. Ordnung, 3x verpflanzt, Stammumfang 12- 14 cm</b>	
Acer campestre	Feld- Ahorn
Populus nigra	Schwarz- Pappel
Quercus robur	Stieleiche (Säulenform)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Salix alba	Silber- Weide
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ulmus minor	Feld- Ulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
<b>Gehölze 2x verpflanzt, Höhe 60- 100 cm</b>	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Heckenkirsche
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Buddleja davidii	Sommerlieder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

## Fachbeitrag zur Umsetzung der Grünordnungsplanung

Ein Freianlagengestaltungsplan als Grundlage zur Anlage der Grünflächen auf dem Grundstück ist zur Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden zu empfehlen.

## Versorgungsanlagen

Da sich im Plangebiet unterirdische Stromversorgungsleitungen befinden, die in der Planzeichnung informativ nicht ausgewiesen sind, ist das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/ Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären. Zudem sind bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen die Abstandsvorgaben der genannten geltenden technischen Regelwerke zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

## 13 Bodenordnung

Es werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.





**14      Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am	18.09.2013
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht am	20.09.2013
Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt vom	30.09.2013 – 29.10.2013 (einschließlich)
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom	19.09.2013 (mit Frist von einem Monat)
Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt vom	02.01.2014 – 15.01.2014 (einschließlich)
Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom	02.12.2013 (mit Frist von zwei Wochen)
Die Beschlussfassung als Satzung erfolgte am	26.02.2014

Stand: 26.02.2014

**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**Feldbergstraße 18-20  
68163 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.deAnlagen:

Artenschutzfachliche Relevanzprüfung

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „In der Pferdsgewanne III“ in der Ortsgemeinde Fußgönheim

