

ORTSGEMEINDE NEULEININGEN STADT GRÜNSTADT



BEBAUUNGSPLAN „WELLPAPPENFABRIK SAUSENHEIM“

- TEXTLICHE FESTSETZUNG-
- BEGRÜNDUNG -
- VORPRÜFUNG GEM. ANLAGE 2 BAUGB -

Projekt 678/ Stand: August 2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung einschließlich Aussagen zur Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Schalltechnische Untersuchung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).

- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319).

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), zuletzt geändert durch ÄndVO vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Juli 2009 (GVBl. S. 280).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Folgende Nutzungen, die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässig sind, sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO unzulässig:

- Einzelhandelbetriebe; ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes als untergeordnete Nebenbetrieb zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Gewerbebetriebs untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.
- Tankstellen

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit überwiegend sexuellem Charakter gerichtet ist.
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO)

Maximale GRZ Gewerbegebiet: gem. Nutzungsschabloneneintrag

Maximale GRZ Mischgebiet: 0,6

1.2.2 Baumassenzahl (§ 16 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine Baumassenzahl (BMZ) von maximal **8,0** festgesetzt.

1.2.3 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Maximale GFZ Mischgebiet: 1,0

1.2.4 Höhen baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO) sowie die Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

1.2.4.1 Bezugspunkte

Die Bezugspunkte werden für die festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete differenziert festgesetzt:

Gewerbegebiete:

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Gebäude gilt das Fertiggelände am tiefst gelegenen oberirdischen Punkt des Gebäudes.

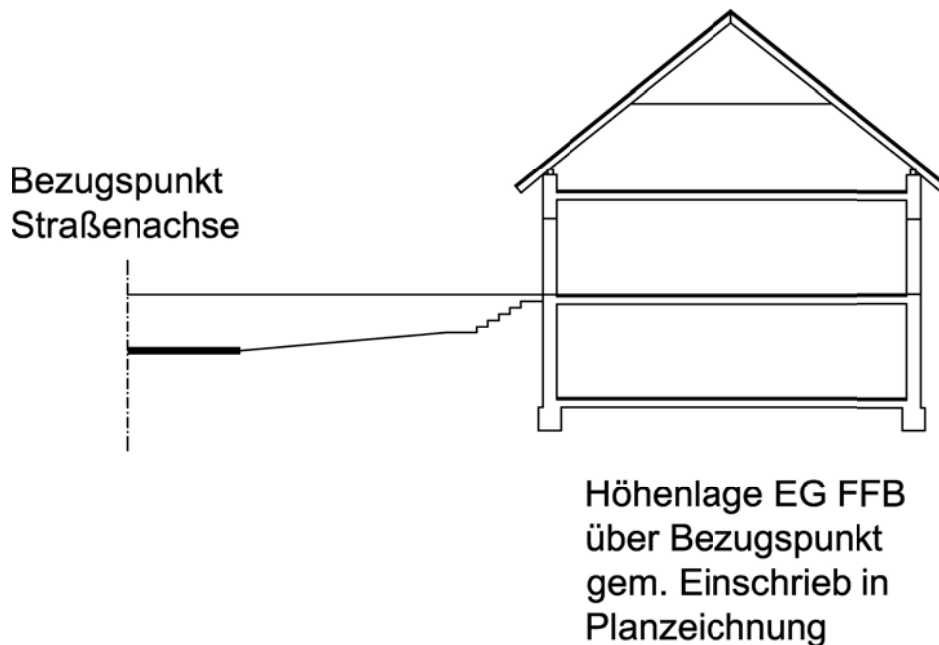
Mischgebiete:

Als Bezugspunkt für die Höhen der Gebäudehöhen innerhalb der Mischgebiete gilt die Oberkante Rohfußboden des 1. Vollgeschosses.

1.2.4.2 Höhenlage innerhalb der Mischgebiete:

Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) darf 80 cm zu der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Straßenachse, gemessen in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade) nicht überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.



unmaßstäbliche Systemskizze

1.2.4.3 Gebäudehöhen GH_{\max}

Für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische den vorhandenen Leitungsmasten ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu sichern.

1.3 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsfläche dient der Unterbringung einer Trafostation.

Zu treffende Vorkehrungen Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen GH_{\max} , gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt, werden in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser - Rückhaltemulden - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 51 Abs. 4 LWG -nachrichtliche Darstellung-)

1.4.1 Private Rückhaltemulde -RM 1-

Innenhalb der festgesetzten Fläche **RM 1** ist eine private Rückhaltemulde mit einem Volumen von mindestens 114 m³ für einen Teil des auf dem Werksgelände anfallenden Oberflächenwassers auf Grundlage von § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz zu errichten und mit einem Drosselabfluß mit einer Drosselabflußmenge von bis zu 20,6 l/s zu versehen. Die Einleitung erfolgt in den Mischwasserkanal in der Leininger Straße.

Die Mulde ist als ca. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Rückhaltemulde (Rasenmulde/Wiesenmulde) zu gestalten (vgl. DWA Arbeitsblatt A 138).

1.4.2 Private Rückhaltemulde RM 2

Innenhalb der festgesetzten Fläche **RM 1** ist eine private Rückhaltemulde mit einem Volumen von mindestens 62 m³ für das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf Grundlage von § 51 Abs. 4 Landeswassergesetz zu errichten und mit einem Drosselabfluß mit einer Drosselabflußmenge von bis zu 6,3 l/s zu versehen. Die Einleitung erfolgt in den Mischwasserkanal in der Leininger Straße.

Die Mulde ist als ca. 30 cm tiefe, dauerhaft begrünte Rückhaltemulde (Rasenmulde/Wiesenmulde) zu gestalten (vgl. DWA Arbeitsblatt A 138).

Die Anlage wird als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Die innerhalb des Mischgebietes zulässigen Gebäude können erst dann errichtet werden, wenn die Gemeinschaftsanlage vollständig hergestellt ist.

1.5 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.5.1 Abweichende Bauweise a1 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Als abweichende Bauweise wird die „offene Bauweise ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten.

1.6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Leitungsschutzstreifen - Elektrofreileitung

Die Errichtung und/ oder Erweiterung baulicher Anlagen im Nahbereich der Elektrofreileitung bedarf bezüglich einzuhaltender Sicherheitsabstände zu Elektrofreileitungen den Vorgaben und der Zustimmung durch den Netzbetreiber (Pfalzwerke AG).

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Leitungsschutzstreifen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträger festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

1.6.2 Sichtdreieck

Innerhalb des im Plan im Einmündungsbereich der Planstraße L-453 – L 517 festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o.ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrhahnoberkante unzulässig.

1.6.3 Bauschutzbereich Landesstraßen

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bauschutzbereiches (20 m gemessen vom bestehenden Fahrhahnrant) entlang der Landesstraßen sind keine Gebäude und Werbeanlagen zulässig. Baumaßnahmen sind mit dem zuständigen Baulastträger abzustimmen.

1.7 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm – Leininger Strasse

Die Grundrisse von Wohnungen und sonstiger Nutzungen sind so zu gliedern, dass an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen (festgesetzte Lärmpegelbereiche) keine schutzwürdigen Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküche, Wohndielen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer), keine Unterrichtsräume, keine Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten und keine Büro- und Praxisräume vorgesehen werden.

Alternativ sind die Außenbauteile der am Tag und in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden (Gewerbe-/Mischgebiet) entsprechend den Lärmpegelbereichen nach der DIN 4109 vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgend Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 vom November 1989 nachzuweisen. In den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen sind schallgedämmte Lüfter einzubauen. Die schallgedämmten Lüfter sind bei dem Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße zu berücksichtigen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989	Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)	Raumarten A: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B: Büroräume	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen Rw in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35

Soweit per Einzelnachweis nachgewiesen wird, dass aufgrund von schallabschirmenden Maßnahmen wie die Errichtung einer geschlossenen Garagenzeile entlang der Leininger Straße oder durch unterschiedliche Ausrichtung der Fassaden der Gebäude zu der Leininger Straße geringere Anforderungen an den Schallschutz gegeben sind, gelten die hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen.

Einhaltung von Emissionskontingenten

Auf den in der Planskizze dargestellten Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Teilflächen festgesetzten, in der nachfolgenden Tabellen genannten Emissionskontingente LEK + LEK,zus nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00- 22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) in dem in der Planzeichnung dargestellten Sektor überschreiten. Die sektorbezogenen Emissionskontingente LEK + LEK,zus geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Teilfläche	L(EK),T in dB(A)	L(EK),N in dB(A)
TF 1	50	45
TF 2	75	68
TF 3	50	45
TF 4	50	45
TF 5	50	45
TF 6	70	50
TF 7	70	55
TF 8	70	50
TF 9	70	-
TF 10	55	55
TF 11	70	-
TF 12	70	50
TF 13	60	40
TF 14	60	-
TF 15	50	-
TF 16	65	-

Sektor	Winkel Anfang ¹	Winkel Ende ¹	L(EK),zus T	L(EK),zus N
A	233	35	1 dB(A)	2 dB(A)
B	35	73	0 dB(A)	0 dB(A)
C	73	233	0 dB(A)	4 dB(A)

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente LIK an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichung (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreitet. Im vorliegenden Fall entsprechen die Immissionskontingente LIK den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Lr: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

LIK: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten LEK + LEK,zus unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente LIK der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents LIK sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die LEK + LEK,zus festgesetzt werden, maßgeblich.

¹ in Altgrad

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 Abschnitt 5 (DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006, DIN Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag GmbH Berlin)

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet. Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten LEK ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten zu wählen. Die in der Empfehlungsliste angegebenen Mindestpflanzqualitäten sind zu verwenden.

Bei Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Leitungsschutzstreifen sind keine Bäume zulässig. Die konkreten Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.8.2 Private Gehölzstreifen

Die in der Planzeichnung mit PF gekennzeichneten Flächen sind mit einem mehrreihigen Pflanzstreifen im Raster 1,5 x 1,5 m zu bepflanzen. Die Hecken sind stufig aufzubauen. Je 30 lfdm des Pflanzstreifens sind mindestens 3 Bäume II. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei ist der Pflanzstreifen PF1 mindestens 3-reihig und der Pflanzstreifen PF2 mindestens 2-reihig zu bepflanzen. Zu den angrenzenden Weinbauflächen ist ein mindestens 2 m breiter Saum aus Kräutern und Gräsern zu entwickeln und einmal jährlich zu mähen.

Innerhalb des Pflanzstreifens PF3 ist zur visuellen Abschirmung des Gewerbegebietes eine Heckenpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Die Pflanzabstände gemäß § 44 ff Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz sind zu beachten.

Die Verwendung von Nadelholzgewächsen innerhalb dieser Pflanzstreifen ist unzulässig.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Leitungsschutzstreifen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

1.8.3 Sicherung von Gehölzbeständen

Der auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind an etwa gleichem Standort nachzupflanzen.

1.9 Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die nachfolgende, im städtischen Eigentum befindliche Ausgleichsfläche sowie die darauf auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB vollständig als Sammelausgleichsmaßnahmen den gewerblichen Grundstücksflächen, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren und auf denen auf denen Eingriffe erfolgen (Fl.-Nr.-626/2) zugeordnet.

Gemarkung Asselheim, Gewanne „Am Quirnheimer Pfad“,

Flurstück Nr. 1625: Teilfläche 1.545 qm

Das Flurstück 1625 ist Teil der städtischen Ökokontofläche, bestehend aus den Flurstücks-Nummern 1625, 1625/2, 1626, 1627.

.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume I. Ordnung		Bäume II. Ordnung		Sträucher	
Quercus robur Steileiche	S	Acer campestre Feldahorn	FA	Clematis vitalba Waldrebe	hb
Fraxinus excelsior Esche	E	Carpinus betulus Hainbuche	HB	Sambucus nigra Hollunder	hl
Ulmus minor Feldulme	F	Sorbus aria Mehlbeere	MB	Viburnum opulus Wasserschneeball	ws
Acer platanoides Spitzahorn	A	Prunus avium Wildkirsche	WK	Prunus padus Traubenkirsche	tk
Castanea sativa Edelkastanie		Pyrus communis Wildbirne	WB	Lonicera xylosteum Heckenkirsche	hk
Ulmus laevis Flatterulme	U	Malus silvestris Wildapfel	WA	Rosa canina Hundsrose	r
Acer pseudoplatanus Bergahorn	B			Euonymus europaea Pfaffenhütchen	pf
(Tilia cordata) Winter-Linde	T			Corylus avellana Hasel	h
Tilia platyphyllos Sommer-Linde				Cornus sanguinea Hartriegel	hr
				Ligustrum vulgare Liguster	li
				Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
				Ligustrum vulgare Liguster	li
				Rhamnus cathartica Kreuzdorn	k
STU 14-16cm, x v m.B.		mind. Heister, 2 x v, 125-150cm h			

HINWEISE

Ordnungswidrigkeiten § 88 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Gemäß den Regelungen des Landeswassergesetzes ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück rückzuhalten. Dies fällt in den Zuständigkeitsbereich des Bauherren. Die einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z.B. § 31 WHG, § 2 WHG, §§ 51 ff LWG) gelten unmittelbar und sind auch bei der Planung der Gebäude und Freiflächen zu beachten. Insbesondere wird auf die wasserrechtlichen Regelungen zur Erlaubnispflicht nach § 2 WHG für das Einleiten von Niederschlagswasser in einen Vorfluter oder dessen punktuelle Versickerung ins Erdreich sowie für sonstige Benutzungen des Grundwassers (z.B. Entnahme, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten, aber auch Errichtung und Betrieb von Brunnenanlagen) hingewiesen. Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl u.ä.) vorgesehen ist, muss dies gem. § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der Baugebiete bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Bad-Dürkheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt. (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.).

Die großflächige Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z.B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan befindet sich im Umkreis des Sausenheimer Bahnhofs ein potenzielles Grabungsschutzgebiet. Hier ist mit historischen Funden zu rechnen.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

Bei Einfriedungen an Wirtschaftswegen muß ein Abstand von 0,5 m eingehalten werden.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Brandschutztechnische Hinweise

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W405 des BVGW sicherzustellen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

Bei der Bemessung dieser Flächen ist sinngemäß die Anlage zur bauaufsichtlichen Verwaltungsvorschrift Nr. 4/1988 „Flächen für den Einsatz von Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräten auf Grundstücken“ anzuwenden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis über die Sicherstellung der beschriebenen brandschutztechnischen Maßnahmen zu führen.

Auffüllungen auf den Grundstücken

Evtl. erforderliche Auffüllungen auf den Grundstücken dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Material erfolgen. Dabei sind sowohl die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung sowie für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, die Zuordnungswerte ZO bis Z1.1 der Technischen Regel der LAGA „Anforderungen an die stoffl. Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ im Eluat und Feststoffen einzuhalten. Bei der Verwendung von Z1.1-Material ist ein Abstand von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten. Die genannten Anforderungen gelten auch als eingehalten, wenn das Bodenmaterial aus natürlich anstehenden Schichten gewonnen wurde, bei der schädliche Kontaminationen aus anthropogenen Einflüssen nicht zu erwarten sind. Ein entsprechender Nachweis ist der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a. d. W. vor Einbau des Auffüllmaterials vorzulegen.

Anbaubeschränkungszone gem. § 22 Landesstraßengesetz

Die Bestimmungen des § 22 Landesstraßengesetz sind zu beachten. Demnach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar an Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen werden sollen, mit Ausnahme landwirtschaftlicher Aussiedlungen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Werbeanlagen. Für die Berechnung der Entfernung bleiben Radwege und Parkplätze außer Betracht.

Auf § 23 Landesstraßengesetz hinsichtlich der Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen an öffentlichen Straßen wird hingewiesen. Demnach bedürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung bis 40 m bei Landesstraßen gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde, soweit nicht § 22 Abs. 1 anzuwenden ist.

DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen, Planbegründung und Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 18005, DIN 4109 / Deutsches Institut für Normung e.V.) sind einzusehen bei der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauverwaltung oder zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafstr. 6, 10787 Berlin.

Ausfertigung des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Wellpappenfabrik Sausenheim, Stand 27.07.2012, der am 20.08.2012 als Satzung beschlossen wurde, wird hiermit ausgefertigt.

Neuleiningen, den

.....
Ortsbürgermeister Franz Adam

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	LAGE DES PLANGEBIETES.....	1
2	PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	2
3	RECHTLICHE VORGABEN.....	2
4	VERFAHREN	4
5	ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE	5
5.1	Flächennutzungen	5
5.2	Verkehr	6
5.3	Vegetation	7
6	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.1.1	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung – Baumassenzahl (BMZ).....	10
6.1.3	Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen.....	11
6.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.....	12
6.4	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
7	EMISSIONEN UND IMMISSIONEN.....	13
7.1	Gewerbelärm	13
7.2	Verkehrslärm	14
8	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	14
9	STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN.....	15
10	UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/ VORPRÜFUNG GEM. ANLAGE 2 ZUM BAUGB.....	16
10.1	Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
10.1.1	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	17

10.1.2	Maß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch den Bebauungsplan	18
10.1.3	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.....	18
10.1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Problemstellungen	19
10.1.5	Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.....	20
10.1.6	Merkmale möglicher Auswirkungen der Planung und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	20
10.1.7	Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	21
10.1.8	kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	21
10.1.9	Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	21
10.1.10	Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.....	22
10.1.11	Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	22
10.2	Eingriffsbilanzierung	23
10.3	Geplante Ausgleichsmaßnahmen	25
10.4	Darstellung der Betroffenheiten gem. Anlage 2 BauGB.....	25
10.5	Zusammenfassung	29

1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wellpappe Sausenheim“ liegt am westlichen Ortseingang des Grünstadter Stadtteils Sausenheim. Es umfasst im Wesentlichen das Gelände der dort ansässigen Fa. Wellpappenfabrik Sausenheim. Nach Norden und Westen werden angrenzende weinbaulich genutzte Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Firmengelände wird durch die Leininger Straße (Landesstraße L-453) in einen nördlichen und einen südlichen Werksteil getrennt. Der nördliche Teil des Firmengeländes grenzt direkt an die bebaute Ortslage von Sausenheim an. In nördlicher Nachbarschaft des Firmengeländes befindet sich ein Aussiedlerhof. Ansonsten werden die umliegenden Flächen des Nordteils des Firmengeländes weinbaulich genutzt.

An den südlichen Bereich des Firmengeländes grenzen in östlicher Richtung überwiegend weinbaulich genutzte Grundstücke an. Dieser bislang unbebaute Bereich wird ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die südliche Grenze des Plangebietes stellt die Trasse der Leininger Talbahn dar. Die Strecke wurde zwischenzeitlich aufgegeben; die Bahngleise entfernt.

In westliche Richtung wird der Südteil des Firmengeländes der Wellpappenfabrik durch die Landesstraße L-517 begrenzt, die nach Altleiningen führt. Über den südwestlichen Bereich des Firmengeländes führt eine 20 kV-Freileitung. Ansonsten führt eine Gasleitung durch das Gebiet.

Das Plangebiet liegt auf zwei Gemarkungen: Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Sausenheimer Gemarkung. Im Westen des Plangebietes befinden sich 2 Teilflächen, die sich auf Neuleininger Gemarkung befinden.

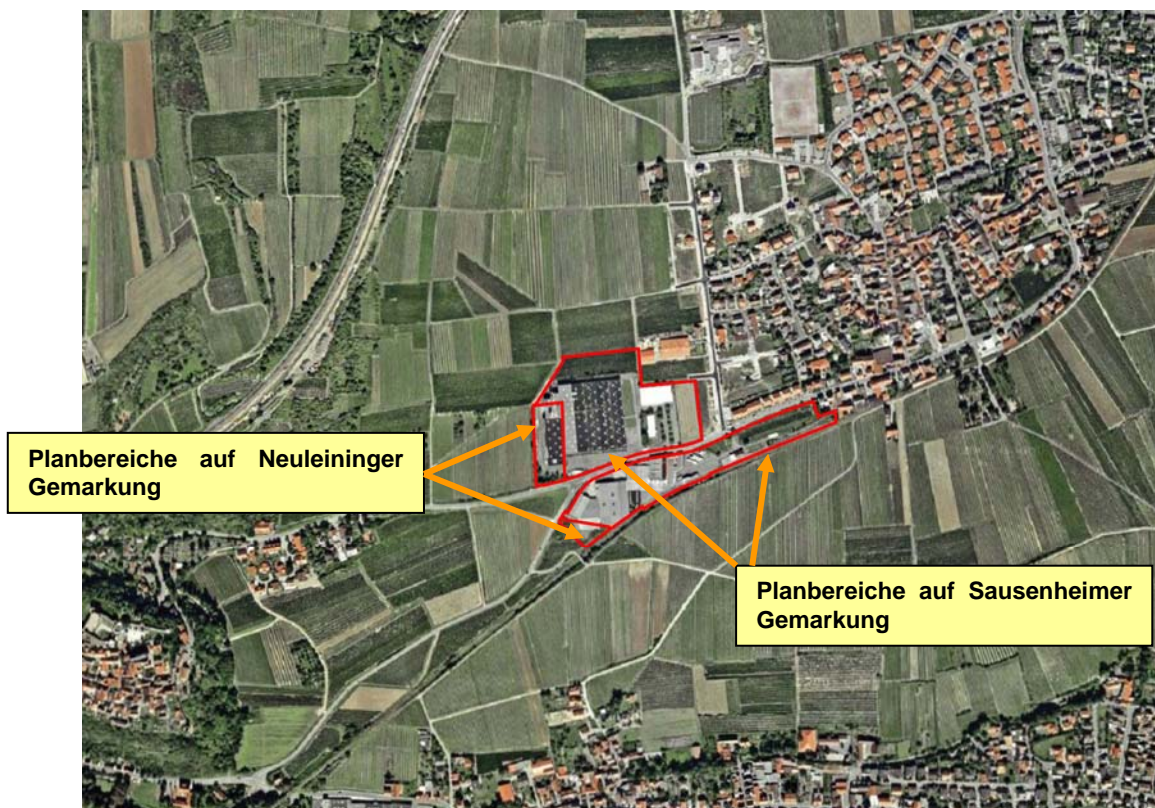


Abb. 1: Lage des Plangebietes

2 PLANUNGSANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Wellpappenfabrik Sausenheim befindet sich seit 1939 am Standort Sausenheim. Die Firma expandierte ständig und ist heute einer der bedeutendsten Arbeitgeber in der Region. Zwischenzeitlich rückte die Bebauung des Ortsteils Sausenheim näher an die Wellpappenfabrik heran. Eine räumliche Expansion der Wellpappenfabrik ist somit lediglich bedingt möglich.

Hinzu treten Bedenken des Unternehmens wegen möglicher weitere Einschränkungen durch eventuell weiter heranrückende immissionsempfindliche Nutzungen.

Um dem Betrieb an seinem jetzigen Standort ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und um zukünftige eventuelle Immissionskonflikte zu regeln, soll der Bebauungsplan „Wellpappe Sausenheim“ aufgestellt werden.

Grundsätzliche Zielsetzung dieses Bebauungsplans ist somit die Bereitstellung einer zusätzlichen gewerblichen Erweiterungsfläche für die Wellpappenfabrik Sausenheim. Dabei sollen die besonderen Standortanforderungen des Betriebes aufgrund seiner wirtschaftlichen Bedeutung für die Region bei der Bebauungsplanung soweit mit den sonstigen Belangen vereinbar berücksichtigt werden. Dem Betrieb soll durch die Planung eine langfristige Standortperspektive gegeben werden.

Der Ostteil des Plangebietes südlich der Leininger Straße war bislang nicht überplant. Bereits seit Mitte der 90er Jahre gab es verschiedene Bauvoranfragen und Bauwünsche für dieses Gebiet. Die erforderlichen Planungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Bauanfragen wurden begonnen, jedoch nicht zum Abschluß gebracht.

In Zusammenhang mit dem Standortkonzept der Wellpappenfabrik ist es auch für diese Teilfläche erforderlich, nutzungsverträgliche planungsrechtliche Vorgaben für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich festzulegen.

Aus diesem Grunde werden auch diese Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen und die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan festgesetzt.

3 RECHTLICHE VORGABEN

Das Plangebiet liegt, wie bereits dargestellt, auf der Gemarkung des Grünstadter Ortsteils Sausenheim sowie auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Neuleiningen. Planungsvorgaben sind daher sowohl im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt für den Bereich Sausenheim, wie auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land für den Planteil auf Neuleininger Gemarkung enthalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt ist das Firmengelände der Wellpappenfabrik als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das gleiche gilt auch für die nördlich angrenzenden z.Z. noch weinbaulich genutzten Flächen.

Der Ostteil des Plangebietes südlich der Leininger Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Im städtischen Flächennutzungsplan sind des Weiteren die Bahntrasse der Leininger Talbahn sowie die das Gebiet querende 20 kV-Freileitung dargestellt. Weiterhin ist im Bereich des Sausenheimer Bahnhofs ein potenzielles Grabungsschutzgebiet dargestellt (siehe Abbildung 2), das sowohl die gewerblichen wie auch die Mischbauflächen tangiert.



Abb. 2: Ausschnitt FNP Stadt-Grünstadt

An das Werksgelände schließt in östliche Richtung der Bebauungsplan „Auf der Hohl“ 2. Änderung an. Dieser setzt entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt für die direkt angrenzende Bauzeile ein Dorfgebiet, östlich der Bärenbrunnenstraße ein Mischgebiet fest. Der Planbereich ist mit Ausnahme einzelner Baulücken bereits bebaut. Es dominiert die Wohnnutzung.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, der für die Neuleininger Gemarkung maßgeblich ist, ist das auf dieser Gemarkung vorhandene Betriebsgelände als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde seitens der Deutschen Bahn darauf hingewiesen, dass im Bereich des Sausenheimer Bahnhof angrenzende DB Flächen auch nach dem Rückbau der dortigen Gleise weiterhin als Bahngelände gewidmet sind.

Nach aktuellem Sachstand ist geplant, auf der Gleistrasse einen überörtlichen Radweg anzulegen. Die noch im Bahneigentum befindlichen Flächen werden nicht mehr für Bahnbetriebszwecke genutzt. Diesbezügliche Kenntnisse liegen auch nicht vor oder wurden von der DB vorgetragen. Damit ist davon auszugehen, dass es sich bei den im Eigentum der DB stehenden Flächen um Flächen ohne bahnspezifische Nutzungen handelt, die einer Bauleitplanung zugänglich sind. Eine förmliche Entwidmung ist entsprechend zu veranlassen.

4 VERFAHREN

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll für einen ansässigen Betrieb durch die Ausweisung einer kleineren Ergänzungsfläche sowie planungsrechtliche Festsetzungen, insbesondere zur Art der Baulichen Nutzung und Immissionskontingenten Standortsicherung betrieben werden.

Die bauliche Entwicklung der bislang unbeplanten, im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsfläche soll durch den Bebauungsplan „Wellpappe Sausenheim“ gesteuert und die Nachbarschaft zur Wellpappenfabrik planungsrechtlich verträglich geregelt werden.

Diese Planungsabsichten sind als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 BauGB zu qualifizieren. Als Maßnahmen der Innenentwicklung kommen sämtliche Planungsvorhaben in Betracht, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Die Einbeziehung einer kleineren Erweiterungsfläche für die Wellpappenfabrik, die bislang als Außenbereich zu qualifizieren war, steht der Anwendung des § 13a BauGB nicht entgegen, da nach allgemeiner Rechtsauffassung der räumliche Anwendungsbereich der Entwicklungs – und Ergänzungssatzung den äußeren Rahmen für die Anwendung des § 13a BauGB bildet.

Auch für die außerhalb des Firmengeländes gelegenen Mischgebiete liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor. Die Überplanung von „Außenbereichsinseln“ im Innenbereich werden durch § 13a BauGB abgedeckt.

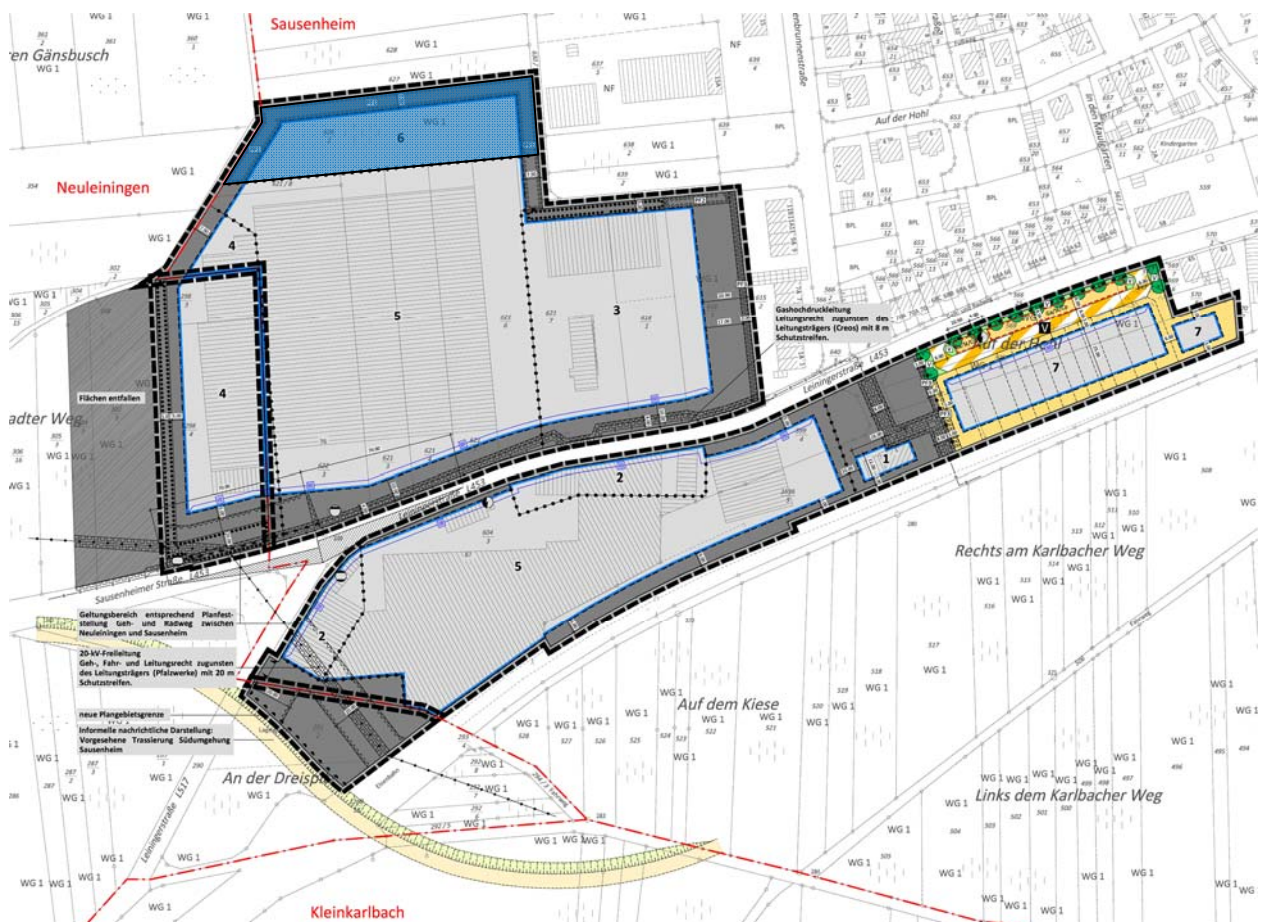


Abb. 3: Kennzeichnung der Erweiterungsfläche (blau) im Außenbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von 7,0 ha auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete eine Grundfläche -GR- von ca. 59.544 qm zulässig (festgesetzte Gewerbegebiete: 69.450 qm x 0,8 GRZ + festgesetzte Mischgebiete: 4.980 qm x 0,8 GRZ).

Für Bebauungspläne, deren zulässige Grundfläche zwischen 20.000 und 70.000 qm liegt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. Screening) nach Maßgabe der Anlage 2 des BauGB durchzuführen.

Daher wird, entgegen der Option des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, für den vorliegenden Bebauungsplan nicht auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

FFH-Gebiete, sonstige Schutzobjekte der FFH-Richtlinie oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Der Standort der Wellpappenfabrik ist Teil des Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Nordvogesen“ gemäß LVO vom 22.01.2007, deren Teil der Naturpark „Pfälzerwald“ ist.

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP im Sinne des UVPG oder nach Landesrecht liegen nicht vor.

Während des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine umweltbezogenen Anregungen vorgetragen, die eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen.

Da der Bebauungsplan sich über zwei Gemarkungen erstreckt, sind auch zwei eigenständige Bebauungsplanverfahren erforderlich. Inhaltlich betreffen beide Bebauungspläne im wesentlichen ein Firmengelände. Diese beiden Bebauungspläne sind somit inhaltlich wie räumlich engstens miteinander verknüpft, so dass zur Nachvollziehbarkeit der Planung eine Planzeichnung erstellt und die jeweiligen räumlichen Geltungsbereiche in der Planzeichnung gekennzeichnet werden.

5 ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE

5.1 Flächennutzungen

Das Plangebiet umfasst ca. 7,0 ha, davon ca. 5,7 ha Werksgelände (inkl. Erweiterungsflächen). Die Wellfabrik Sausenheim GmbH stellt Wellpappenbogen sowie Verpackungen aus Wellpappe her. Der Betrieb ist nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG. Der Betrieb hat zur Zeit 244 Beschäftigte und wird zweischichtig betrieben. Ein Dreischicht-Betrieb wird perspektivisch angestrebt.

Das Werksgelände wird durch die Leininger Straße geteilt. Das südlich der Landesstraße gelegene Werk 1 wird vorwiegend als Lagerbereich genutzt. Hier befinden sich verschiedene, kleinere Gebäude in Form einer Straßenrandbebauung. Diese Gebäude sind älteren Datums und weisen Gebäudehöhen bis zu 8 m auf. Weiterhin befinden sich mehrere größere, bis zu 12 m hohe Lagerhallen auf dem Gelände. Die Trasse der Leininger Talbahn bildet die Südgrenze des Werksgeländes. Die Schienen wurden zwischenzeitlich bereits abgeräumt. Teile der Schienenanlagen lagern auf den östlich an das Werksgelände anschließenden Flächen. Zwischenzeitlich gibt es konzeptionelle Überlegungen, auf der Trasse einen regionalen Radweg vorzusehen.

Innerhalb des Werksgeländes „Werk 1“ befindet sich der alte Sausenheimer Bahnhof, der von der Wellpappenfabrik erworben wurde. In diesem Teil des Werksgeländes befindet sich auch eine Werkszufahrt.

Im südwestlichen Teil des Werk 1 befindet sich ein Lagerbereich und separater Zufahrt, ausgehend von der L-517. Der südlichste Teil des Werksgeländes wird z.Z. weinbaulich genutzt.

Das nördlich der Leiningener Straße befindliche Werksgelände wird als Werk 2 bezeichnet. In diesem Werksteil befinden sich die Produktionshallen, Lager für Rohstoffe und Fertigwaren sowie die Verwaltung. Östlich der Verwaltung befinden sich die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Ein ca. 30 m Streifen (Fl.-St. 616/1) im Osten des Werksgeländes ist bislang unbebaut. Die Fläche stellt sich als Grasfläche dar. An dieses Grundstück schließt eine Reihenhuisanlage an, deren Freibereiche zum Werksgelände orientiert sind.

Im Norden und Westen schließen Wingertflächen an das Werksgelände an. Nordöstlich des Werksgeländes befindet sich ein ausgesiedelter Weinbaubetrieb.

Südlich der Leiningener Straße befindet sich zwischen der bebauten Ortslage und dem alten Sausenheimer Bahnhof eine bislang unbebaute Fläche. Diese Fläche wird weinbaulich bzw. zurzeit als Lagerfläche für eisenbahnrelevante Maschinen und Materialien genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Leiningener Straße grenzen Reihen- und Doppelhäuser an.



Abb. 4: An unbebaute Gewerbefläche anschließende Reihenhuisbebauung

5.2 Verkehr

Die Leiningener Straße ist nicht Teil des Plangebietes. Hier gibt es auch kein Planungserfordernis, da Änderungen an der Straße nicht vorgesehen sind.

Die Leiningener Straße innerhalb der Ortslage von Sausenheim ist mit rund 10.000 KFZ/d belastet. Der Werksverkehr kreuzt diese Straße. Die Zufahrt zu beiden Werksteilen erfolgt ausschließlich

über diese Straße. Um den Bereich zwischen Werksgelände und bebauter Ortslage baulich nutzen zu können, ist ein Anschluß dieses Gebietes an die Leininger Straße erforderlich.

Teile des Werksgeländes befinden sich außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrten. Hier sind die Bestimmungen des Landesstraßengesetzes zu beachten.

Die Wellpappenfabrik ist fußläufig über die straßenbegleitenden Gehwege entlang der Leininger Straße erreichbar. In Höhe des Werksgeländes befindet sich eine Bushaltestelle und somit ein Anschluß an den ÖPNV.

Während des Verfahrens wurde seitens des Landesbetrieb Mobilität Speyer darauf hingewiesen, dass entlang der L 453 der Neubau eines Rad-/Gehweges zwischen Neuleiningen und Sausenheim, einschließlich des Ausbaus der Einmündung L 453 / L 517, Planfeststellungsbeschluss 1992, geplant ist. Dieser Radweg tangiert teilweise das Werksgelände. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die Planfeststellung in diesem Bereich.

Desweiteren wird zur Zeit der Planaufstellung im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens die Südumgehung von Sausenheim untersucht (L-453). Es wurden 2 Alternativen entwickelt, die in einem gemeinsamen Korridor liegen und schon abgestimmt sind. Dabei gab es im westlichen Bereich Überschneidungen der geplanten Umgehung und des Bebauungsplanes. Um planungsrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurde während des Aufstellungsverfahrens der Geltungsbereich an die vorliegenden Trassenplanungen des LBM angepasst.

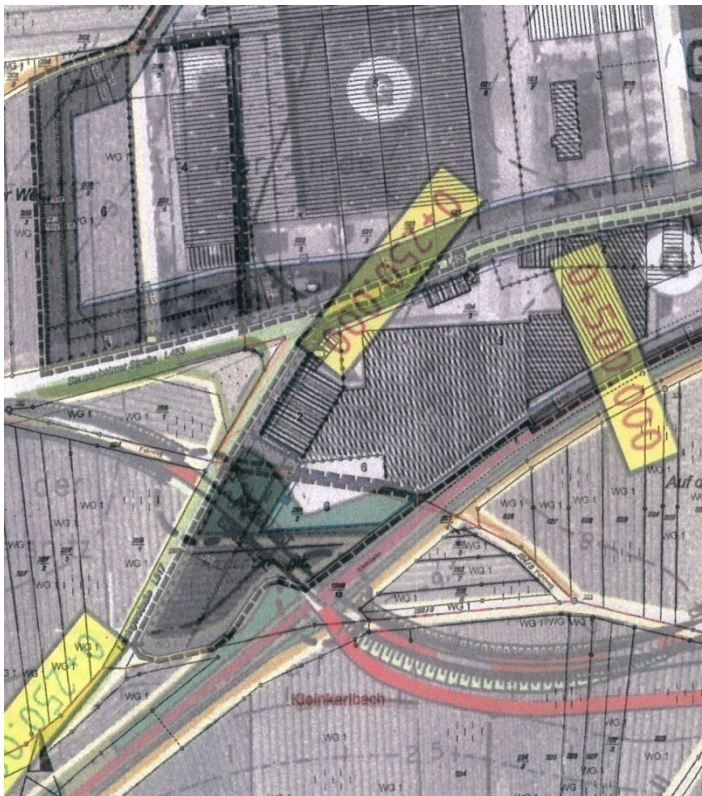


Abb. 5:
Trassenplanungen der Südumgehung
Sausenheim (L-453)

5.3 Vegetation

Innerhalb des Plangebietes sind nur wenige relevante Vegetationsbestände vorhanden. Das Werksgelände ist entsprechend der intensiven gewerblichen Nutzung fast vollständig versiegelt. Im Südwesten des Werksgeländes sowie im Osten befinden sich kleinere Rebflächen (siehe Luftbild).

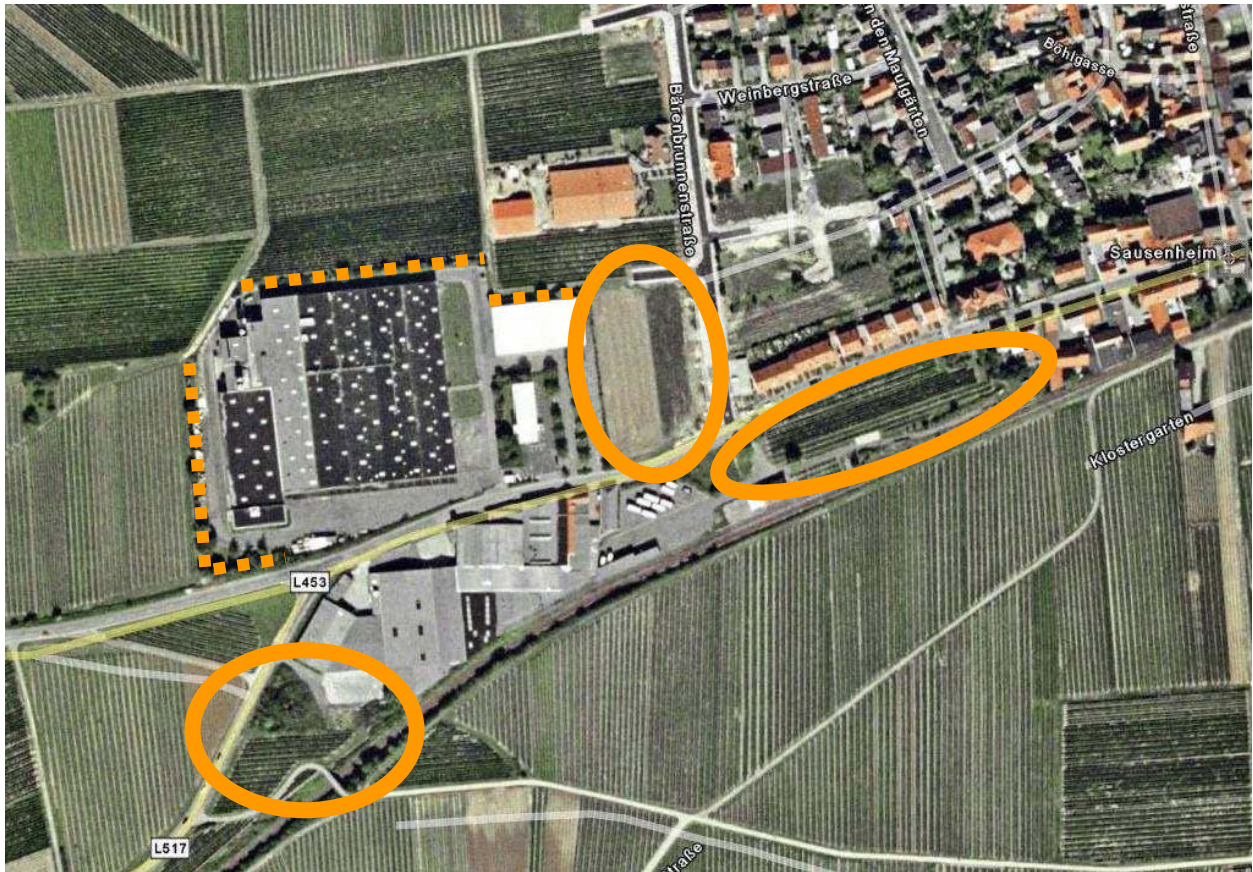


Abb. 5: Kennzeichnung vorhandener Grünflächen/bestände¹

Eine größere zusammenhängende, bislang unbebaute Grünfläche bildet die Wiesenfläche im Osten des Werksgeländes 2. Daneben sind im Norden und Süden des Werkes noch Gehölzstreifen (in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden). Im Zufahrtsbereich des alten Sausenheimer Bahnhofs befinden sich 2 größere (allerdings geschädigte) Kastanienbäume. Der im Südwesten des Plangebietes befindliche unbebaute Bereich wurde aufgrund der geplanten Südumgehung Sausenheim aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete erfolgt durch die örtlich vorhandenen Anlagen in den angrenzenden Verkehrsflächen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die örtlichen Entwässerungssysteme der Kläranlage zugeführt. Da die Mischwasserkanalisation in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes voll ausgelastet ist, wurde für die Oberflächenentwässerung eine Untersuchung seitens der EBG beauftragt. Demnach muss eine Oberflächenwasserrückhaltung auf den Grundstücken in offenen Mulden vorgesehen werden. Für das Gewerbegebiet nördlich der Leininger Straße ist eine gedrosselte Ableitung aus der zu errichtenden Mulde in den Mischwasserkanal der Leininger Straße vorgesehen. Die für die Rückhaltung erforderlichen Flächen werden mit der Zweckbe-

¹ Quelle Luftbild: Google Earth

stimmung „Rückhaltefläche Oberflächenwasser“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 51 Abs. 4 LWG nachrichtlich festgesetzt.

Beim Mischgebiet südlich der Leininger Straße wurde die gedrosselte Ableitung in den Kanal in der Leininger Straße geprüft. Demnach ist der Kanal in der Leininger Straße nicht in der Lage die anfallenden Wassermengen des Mischgebietes noch aufzunehmen. Daher ist es erforderlich auch hier das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und mit einem gedrosselten Notüberlauf an den Kanal anzuschließen. Auch hier ist die Errichtung einer Mulde entlang der Südgrenze des Baugebietes erforderlich.

Die hierfür erforderliche Fläche wird als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Die Umsetzung der Maßnahme ist Voraussetzung für die bauliche Nutzung der Mischgebietsfläche. Die Umsetzung der Maßnahme kann beispielsweise durch einen Erschließungsträger sichergestellt werden.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Werksgelände der Wellpappenfabrik einschließlich der erforderlichen nördlich anschließenden Erweiterungsfläche wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung. Die Wellpappenfabrik ist baurechtlich als „nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieb“ zu einstufen. Relevante Emissionen hinsichtlich Gerüche oder Staub sind im ordnungsgemäßen Betrieb nicht verbunden. Die vom Betrieb ausgehenden Lärmemissionen wurden gutachterlich untersucht. Die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten.

Neben den erforderlichen Erweiterungsflächen wurden auch die bislang unbebauten Flächen im Osten und Südwesten des Betriebsgeländes als Gewerbegebiet festgesetzt. Dies entspricht auch der derzeitigen Rechtslage: Für die Flächen bestehen grundsätzliche Baurechte gem. § 34 BauGB. Die Flächen befinden sich auch im Eigentum der Wellpappenfabrik Sausenheim.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes entspricht den gemeindlichen Zielvorstellungen der Planungsträger hinsichtlich der Standortsicherung für die Wellpappenfabrik als regional bedeutsamen Arbeitgeber.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmen werden für Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebes zugelassen. Die Verkaufsfläche darf maximal 200 m² betragen.

Der Bebauungsplan schließt als zulässige Nutzung den Einzelhandel vollständig aus, soweit er nicht für die Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Industrie- oder Gewerbebetriebes als untergeordnete Nebenbetriebe betrachtet werden kann und die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein.

Durch diesen Ausschluss wird im Bereich des Bebauungsplans die Zielsetzung umgesetzt, Flächen für den verarbeitenden und produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieb zu sichern.

Das Gewerbegebiet in Sausenheim soll als gewerblicher Standort entwickelt werden. Planungsrechtlich mögliche Einzelhandelsnutzungen sollen hier nicht in Konkurrenz zu gewerblichen Betrieben treten und diese ggf. wegen besserer finanzieller Möglichkeiten verdrängen. Zur Sicherung des Gewerbebestandes werden daher Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen; den Gewerbebetrieb(en) jedoch die Möglichkeit eröffnet Eigenproduktionen an Endverbraucher zu verkaufen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls nicht zugelassen. Die autogerechte Lage am Ortsrand von Sausenheim stellt eine günstige Lage für derartige Betriebe dar. Bei einer Ansiedlung von Betrieben mit sexuellem Bezug ist eine Milieuveränderung festzustellen, welche die Attraktivität des Gebiets für die angesiedelten Gewerbebetriebe beeinträchtigt und auch mit der örtlichen Bevölkerungsstruktur nicht vereinbar ist.

Durch den Ausschluss von „Betrieben mit sexuellem Bezug“ u. ä. wird im Bereich des Bebauungsplans vor allem aber die Zielsetzung umgesetzt, den vorhandenen Gewerbestandort für die Wellpappenfabrik zu sichern.

Um neben Wohngebäuden auch die Ansiedlung kleinerer wohnverträglicher Gewerbebetriebe zu ermöglichen, wird der östliche Bereich des Plangebietes als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Auch für dieses Gebiet werden Vergnügungsstätten und dem „Rotlichtmilieu“ zugehörige Nutzungen planungsrechtlich ausgeschlossen.

6.1.1 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Grundflächenzahlen differenziert festgesetzt. In den Bestandsgebieten, die bereits fast vollständig mit Gewerbeanlagen einschließlich Hofflächen versiegelt sind, werden die Grundflächenzahlen entsprechend den Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BauNVO oberhalb der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Da es sich für diese Teilgebiete um Bereiche handelt die vor dem 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, greifen hier die Bestimmungen des § 17 Abs. 3 BauNVO.

Da es sich lediglich um einen verhältnismäßig kleinen Bereich in einem, ansonsten wenig verdichteten Umfeld bzw. Außenbereich handelt, sind die Anforderungen des § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gewahrt.

Für den optionalen Erweiterungsbereich werden zur Eingrünung des Gewerbegebietes entsprechende Eingrünungsmaßnahmen in Form von mehrreihigen Gehölzstreifen vorgesehen, so dass hier die bauliche Dichte geringer sein werden und daher auch geringere Grundflächenzahlen festgesetzt werden. Diese Maßnahmen können als städtebaulicher Ausgleich für den höheren Versiegelungsgrad in anderen Teilgebieten herangezogen werden.

Die Grundflächenzahlen für das Mischgebiet orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Baumassenzahl (BMZ)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet die Baumasse festgesetzt. Die BMZ ermöglicht eine genaue Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, unabhängig von der Höhe und Zahl der Vollgeschosse des jeweiligen Gebäudes. Die Festsetzung ermöglicht im Rahmen der sonstigen Bindungen eine Ausgestaltung der Vorhaben in differenzierter Form.

Mit der Begrenzung der BMZ auf maximal 8,0 wird auf die besonderen Erfordernisse gewerblicher Baukörper reagiert. Durch die Baumassenzahl wird zudem eine zu hohe städtebauliche Dichte verhindert.

6.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der empfindlichen Ortsrandsituation im Übergangsbereich zur offenen Landschaft werden zur Sicherstellung der ortsgestalterischen Verträglichkeit, die Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Gewerbegebietes geregelt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden, gemessen zwischen Oberkante baulicher Anlage und Bezugspunkt, im Regelfall auf 12 m begrenzt. In den Bereichen in denen Straßenrandbebauung zur Leininger Straße vorhanden ist werden geringere Höhen festgesetzt.

Die für das Mischgebiet festgesetzten Höhen orientieren sich am umliegenden bzw. vorhandenen Gebäudebestand.

Die Bezugspunkte für die Höhen der Gebäude werden für die beiden Baugebiete differenziert festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet wird als Bezugspunkt das Fertiggelände am tiefst gelegenen Punkt des Gebäudes definiert. Dies ist aufgrund des vorhandenen Baubestandes innerhalb des Gewerbegebietes, den dort angelegten internen Erschließungsanlagen und der dort bewegten topographischen Gegebenheiten erforderlich.

Das Erscheinungsbild des westlichen Ortsrandes von Sausenheim ist in diesem Teil der Gemeinde geprägt durch die Gewerbestrukturen innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes.

Aufgrund dessen ist mit der Planaufstellung nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die exponierte Lage des Plangebietes am westlichen Ortsrand des Ortsteils Sausenheim macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise wird für die Gewerbegebiete die „offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Dabei sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die abweichende Bauweise ist heranzuziehen, sofern weder die offene noch die geschlossene Bauweise auf einen Planungsfall zutreffen. Bei Gewerbegebieten ist es, wie im vorliegenden Fall, aufgrund des Gebäudebestandes erforderlich, dass die zu errichtenden gewerblichen Baukörper eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen. Da die Bebauung weiterhin nicht als beidseitige Grenzbebauung auszubilden ist, trifft für das Plangebiet daher weder die offene, noch die geschlossene Bauweise zu.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, mit der Möglichkeit der Längenüberschreitung, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine möglichst flexible, am Bestand orientierte Gewerbebebauung ermöglichen.

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Diesem Ziel entsprechend, werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren umfassend Spielraum für die Gebäudestellung auf den jeweiligen Grundstücken.

6.3 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans quert im westlichen Teil des Plangebietes eine 20 kV-Freileitung das Werksgelände. Aufgrund dessen werden im Bebauungsplan beiderseits der Leitung die erforderlichen Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Leitungsschutzstreifens sind keine Gebäude, Anpflanzungen von Bäumen, tiefwurzelnde Sträucher oder sonstige Einwirkungen zulässig, die den Bestand oder Betrieb der Anlage gefährden. Baumaßnahmen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Ergänzend wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Leitungsnetzbetreiber festgesetzt, um problemlose Wartungsarbeiten zu gewährleisten.

Teilweise sind vorhandene Gebäude durch den Leitungsschutzstreifen tangiert. Eventuelle Bau-tätigkeiten an diesen Gebäuden sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Das Gewerbegebiet wird weiterhin durch eine Gasleitung tangiert. Diese Leitung erfordert einen 8m breiten Schutzstreifen, in dessen Bereich bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen sind. Entsprechende Leitungs- sowie Geh- und Fahrrechte zur Wartung der Leitung sind im Bebauungsplan enthalten.

Bauschutzbereich Landesstraßen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bauschutzbereiche der Landesstraßen L-453 und L-517 sind keine baulichen Anlagen zulässig. Zu den baulichen Anlagen zählen auch Werbeanlagen, die gemäß § 22-24 Landesstraßengesetz innerhalb der Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraßen, nicht zulässig sind.

6.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Gewerbegebiet werden an unterschiedlichen Stellen Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Dabei steht der Leitgedanke die Gewerbebauten durch möglichst geschlossene Kulissenpflanzungen visuell vom Landschaftsraum abzuschirmen im Vordergrund. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass es sich um einen bereits bestehenden Betrieb mit bislang weitreichenden Baurechten nach § 34 BauGB handelt. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind daher unter besonderer Berücksichtigung mit den betrieblichen Erfordernissen festzulegen. Das Betriebsgelände soll planungsrechtlich nach Norden und Westen erweitert werden. In den Erweiterungsbereichen bestehen Möglichkeiten entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen hinsichtlich der Anpflanzung von Gehölzstrukturen festzusetzen. Im Bebauungsplan werden entlang dieser Grenzen soweit mit den betrieblichen Belangen vereinbar die Anpflanzung eines mehrreihigen Gehölzstreifens mit vorgelegerten Saum zu den angrenzenden Wingertsflächen festgesetzt. Soweit erhaltenswerte Gehölzbestände vorhanden sind und diese nicht mit den betrieblichen Abläufen kollidieren, werden auch diese Bestände entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Bei den Pflanzfestsetzungen werden die nachbarrechtlich erforderlichen Abstandsflächen berücksichtigt.

Entlang der Ostgrenze wird zur visuellen Abschirmung der dort anschließenden Reihenhäuser eine Heckenpflanzung festgesetzt. Auf die Festsetzung eines dichten hohen Pflanzstreifens wurde verzichtet, um eine ausreichende Besonnung der kleinen Freibereiche der Reihenhausbauung zu gewährleisten.

7 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Bei der Planaufstellung ist die Immissionssituation im Plangebiet und Umgebung zu beachten.

Dabei sind sowohl gewerbliche Emissionen sowie deren Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung sowie der Verkehrslärm der Landesstraßen im Rahmen der Planaufstellung zu untersuchen und zu beachten.

7.1 Gewerbelärm

Die Wellpappenfabrik Sausenheim–Grünstadt (WSG) GmbH stellt Wellpappenbogen sowie Verpackungen aus Wellpappe her. Der Betrieb unterliegt nicht der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Aus der Betriebsbeschreibung wird deutlich, dass sich potenziell umweltrelevante Problemstellungen aus dem ordnungsgemäßen Betrieb des Werkes bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften nicht ergeben. Immissionen hinsichtlich Stäube, Gerüche oder Licht sind mit der Produktion bzw. dem Betrieb nicht verbunden.

Die sich aus dem Betrieb ergebenden Schallemissionen sowie die Überprüfung, inwieweit zusätzliche Schallemissionen, die sich aus der Betriebserweiterung ergeben können, von Relevanz für die angrenzenden Nutzungen sein können, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung² betrachtet.

Dabei wurden die derzeitige und die künftige Schallabstrahlung des Betriebes ermittelt. Aufgrund der Schallabstrahlung erfolgte eine Ermittlung der Beurteilungspegel an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Mischgebiete, Aussiedlerhof). Die Beurteilung des Lärms erfolgte auf Grundlage der TA-Lärm vom 26.08.1998.

Aufgrund der Nähe der innerhalb des festgesetzten Dorfgebietes gelegenen Wohnbebauung im Bebauungsplan „An der Hohl, Änderung 2“ wurden repräsentative Immissionsorte festgelegt. Gemäß den Regelungen der TA-Lärm können die durch den vorhandenen Betrieb verursachten Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ausschöpfen.

Zur Umsetzung werden Lärmemissionskontingente (LEK) für unterschiedliche Betriebsbereiche des Wellpappenwerkes festgesetzt. Die Einhaltung dieser LEK gewährleistet die Verträglichkeit der Nachbarschaft des Betriebes inkl. seiner Erweiterung mit den angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn)nutzungen, auch in dem Fall, dass eine Ausweitung des Betriebes von derzeit zwei auf drei Schichten erfolgt.

² Stadt Grünstadt: Erweiterung der Wellpappenfabrik Sausenheim – Schalltechnisches Gutachten, aufgestellt durch Modus Consult, Speyer GmbH, 25.08.2008

Durch die Festsetzung der Lärmemissionskontingente (LEK) wird gewährleistet, dass die angrenzende Reihenhausbebauung bzw. der Aussiedlerhof vor unzumutbaren Lärmimmissionen geschützt werden, d.h. die heranzuziehenden Lärmtechnischen Regelwerke der TA Lärm bzw. der DIN 18005 können eingehalten werden. .

Die nahe gelegene Reihenhausbebauung wurde bei der Plankonzeption besonders berücksichtigt. Die auf der bislang westlich angrenzenden unbebauten Fläche mögliche Gewerbebebauung muß nach den Vorgaben des Bebauungsplanes einen Abstand von 20 m zur Wohnbebauung einhalten. Zusätzlich ist die Anpflanzung eines Heckenstreifens zur visuellen Abschirmung des Betriebes vorgesehen. Auf die Festsetzung zur Anpflanzung eines mehrreihigen Gehölzstreifens wurde aufgrund des damit verbundenen Schattenwurfes bei den angrenzenden kleinen Grundstücken verzichtet.

Durch die Festsetzungen können die Werte der TA-Lärm für Mischgebietes (Dorfgebiete) eingehalten werden. Dies trifft auch für den nordöstlich gelegenen Aussiedlerhof zu.

7.2 Verkehrslärm

Planungsrelevant sind die Lärmimmissionen der Leininger Straße.

Eine überschlägige Ermittlung der Verkehrslärmsituation der Leininger Straße (L-517) ergibt zu gegenwärtigen Zeitpunkt Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiet von ca. 6 dB(A) tags und ca. 2 dB(A) nachts. Mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Betriebs-erweiterung ist nicht zu rechnen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage scheidet die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wall oder Wand aus. Durch das im Bebauungsplan enthaltene Konzept soll die Bebauung innerhalb des Mischgebietes einige Meter von der Straße abrücken. Die Fläche zwischen der Landesstraße und der Bebauung ist für Stellplätze oder Garagen vorgesehen. Durch die Errichtung von Garagen mit einer hochabsorbierenden Rückwand kann das Gebiet zusätzlich vor Verkehrslärm geschützt werden. Eine Zufahrt dieser Stellplätze/Garagen über die Landesstraße ist nicht zulässig.

Alternativ werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zur Dimensionierung von passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch diese Maßnahmen können die Belange des Schallschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

8 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind für das Mischgebiet bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als Grundlage zur möglichen Durchführung einer Bauland-umlegung im Sinne der §§ 45 - 84 Baugesetzbuch (BauGB). Die genaue Wahl des geeigneten Bodenordnungsinstrumentes wurde vom Plangeber noch nicht getroffen. Grundsätzlich können die in der Planzeichnung vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen als Anhalt bei der Neuparzellierung der Bauflächen dienen.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Erweiterungsf lächen sind im Firmenbesitz oder sollen freihändig erworben werden.

9 STÄDTEBAULICHE RAHMENDATEN

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	66.610	6,66	100,0
Gewerbegebietsfläche	60.755	6,01	91,2
Mischgebietsfläche	4.785	0,47	7,1
Verkehrsflächen /Versorgungsflächen	1.035	0,1	1,55

10 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/ VORPRÜFUNG GEM. ANLAGE 2 ZUM BAUGB

Der Bebauungsplan „Wellpappe Sausenheim“ der Stadt Grünstadt und der Ortsgemeinde Neuleiningen soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes wird ca. 48.604 qm betragen.

Gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist für solche Bebauungspläne überschlägig zu prüfen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Diese Prüfung ist gemäß den Kriterien in Anlage 2 zum BauGB durchzuführen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung besteht erst, wenn die Vorprüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zur Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat.

Ist nach den Bestimmungen des BauGB eine **V o r p r ü f u n g** des Einzelfalls vorgesehen, ist eine UVP nur dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörden aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der überschlägigen Prüfung handelt es sich um eine summarische Prüfung. Da die Vorprüfung überschlägig durchzuführen ist, reicht die plausible Erwartung, dass eine Realisierung des geplanten Vorhabens zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führen kann, aus, um eine UVP-Pflicht auszulösen; es bedarf somit keiner **e x a k t e n** Beweisführung.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls geht es um die Einschätzung, ob das Vorhaben erhebliche und/oder nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Dabei sind alle für den jeweiligen Einzelfall einschlägigen Kriterien der Anlage 2 zum BauGB zu berücksichtigen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB müssen die Umweltauswirkungen **e r h e b l i c h** im Sinne des UVPG sein können. Angesichts der verfahrenlenkenden Funktion der Vorprüfung und damit auch des Erheblichkeitsbegriffs sind nachteilige Umweltauswirkungen **e r h e b l i c h** aufgrund ihres möglichen Ausmaßes, ihres möglichen grenzüberschreitenden Charakters, ihrer möglichen Schwere, ihrer möglichen Komplexität, ihrer möglichen Dauer, ihrer möglichen Häufigkeit oder ihrer möglichen Irreversibilität.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung besteht erst, wenn die Vorprüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zur Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhabens begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Die Wellpappenfabrik hat einen Ausstoß von ca. 150 t Pappe am Tag. Gemäß Ziffer 6.2 Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG unterliegen Betriebe bis zu 200 t/d keiner allgemeinen UVP-Pflicht sondern lediglich einer allgemeinen Vorprüfungspflicht. Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB liegen demnach vor.

Über den mit der Inanspruchnahme der bislang un bebauten Erweiterungsbereiche voraussichtlichen verbunden Eingriff in das Landschaftsbild und die natürlichen Schutzgüter ist abwägend gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Dies geschieht auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Während des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Hinweise vorgetragen, die eine förmliche Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen.

10.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die bereits vorhandene Nutzung „Gewerbegebiet“ für die Wellpappenfabrik planungsrechtlich festsetzen und Erweiterungsmöglichkeiten zur Standortsicherung des Betriebes schaffen. Im Ostteil des Geltungsbereiches wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt.

Zusätzliche Verkehrsflächen werden nicht festgesetzt. Die das Plangebiet in Ost – Westrichtung durchziehende Landesstraße L-453 (Leininger Straße) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Da der Bebauungsplan der Standortsicherung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes „Wellpappe Sausenheim“ dient, werden sonstige in einem Gewerbe- bzw. Mischgebiet zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Gewerbebetriebe mit Bordellcharakter und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Ausmaß der geplanten zulässigen Bebauung wird durch Festsetzungen von Grundflächenzahlen und Baumassenzahlen gesteuert. Dabei werden die als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen differenziert betrachtet und mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen belegt. Diese folgen dem städtebaulichen Konzept, nach dem in den bereits bebauten Teilen des Firmengeländes eine größere Flächenausnutzung ermöglicht wird, während die bauliche Dichte in den Randbereichen deutlich reduziert wird. Mit dieser differenzierten Festsetzung soll auch dem Gedanken der landschaftlichen Integration Rechnung getragen und eine intensivere Eingrünung des Betriebsgeländes in den Übergangsbereichen zur freien Landschaft ermöglicht werden.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches wird als Mischgebiet festgesetzt, um hier in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung nördlich der Leininger Straße neben nicht störenden gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Die zulässigen Baumassen werden durch die Festsetzung von Baumassenzahlen (BMZ) sowie durch differenzierte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gesteuert.

In den Randbereichen werden zur Unterstützung der Einbindung des Gebietes in die Landschaft mit Gehölzen zu bepflanzende private Grünstreifen festgesetzt.

10.1.1 Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf Gewerbe- und Mischgebietsflächen, Leitungsschutzstreifen sowie private Pflanzflächen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden geringfügige Erweiterungen der bisher bebauten Flächen ermöglicht. Damit verbunden ist die Möglichkeit, dass teilweise bereits vorhandene, linienhafte Grünstrukturen entfallen. Diese werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen von privaten Pflanzstreifen in Breiten zwischen 7,00 und 10,00 m mittelfristig ersetzt. In einem Teilbereich wird der Erhalt bestehender Gehölzstrukturen festgesetzt.

Der Bebauungsplan steuert die bauliche Entwicklung in den Baugebieten durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, die Art der zulässigen Betriebe sowie deren bauli-

chen Umfang. Der Rahmen der Festsetzungen orientiert sich an den Bestimmungen des § 17 BauNVO.

Der bestehende Gewerbebetrieb „Wellpappe Sausenheim“ unterliegt keiner Genehmigungspflicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

10.1.2 Maß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch den Bebauungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt ist das Firmengelände der Wellpappenfabrik als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das gleiche gilt auch für die nördlich angrenzenden z. Z. noch weinbaulich genutzten Flächen.

Der Ostteil des Plangebietes südlich der Leinger Straße ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt.

Im städtischen Flächennutzungsplan ist desweiteren die Bahntrasse der Leinger Talbahn sowie die das Gebiet querende 20 kV-Freileitung dargestellt.

In den Bereichen des Plangebietes, die sich auf der Gemarkung der Gemeinde Neuleiningen befinden, werden die vom Bebauungsplan erfassten Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der FNP befindet sich jedoch aktuell in der Fortschreibung, in deren Rahmen eine Darstellung als „gewerbliche Baufläche“ erfolgen wird.

Im Bereich des Plangebietes sind keine schützenswerten Biotope oder Tier- und Pflanzenarten bekannt. Geschützte Einzelbiotope werden ebenso wie Gebiete auf Grundlage der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Gebiete) von der Planung nicht tangiert. Gleiches gilt für Gebietsvorschläge für EU-Vogelschutzgebiete im Rahmen der Umsetzung der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservates „Pfälzerwald-Nordvogesen“, festgestellt gemäß Landesverordnung vom 22. Januar 2007. Der Schutzzweck gem. § 4 dieser Verordnung ist bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

10.1.3 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Potenziale der Innenentwicklung gestärkt und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich, wie sie bei einer Verlagerung des Betriebes erforderlich wären, reduziert. Die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen reduziert ebenso den Flächenverbrauch und schont Ressourcen. Hierdurch folgt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Eine nachhaltige Entwicklung und Standortsicherung auch im Interesse der Erhaltung bzw. Neuschaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wird gefördert.

Für den weit überwiegenden Teil des Geltungsbereiches bestehen bereits Baurechte gem. § 34 BauGB. In den Bebauungsplan wird jedoch auch eine Teilfläche einbezogen, die bisher dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen war. Es handelt sich dabei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Rebflächen.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Eingriffe beziehen sich in erster Linie auf Versiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden, die Anlage von Parkplatz- und Rangierflächen sowie Veränderungen des Landschaftsbildes. Die Versiegelungen bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen haben primär lokal begrenzte Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt.

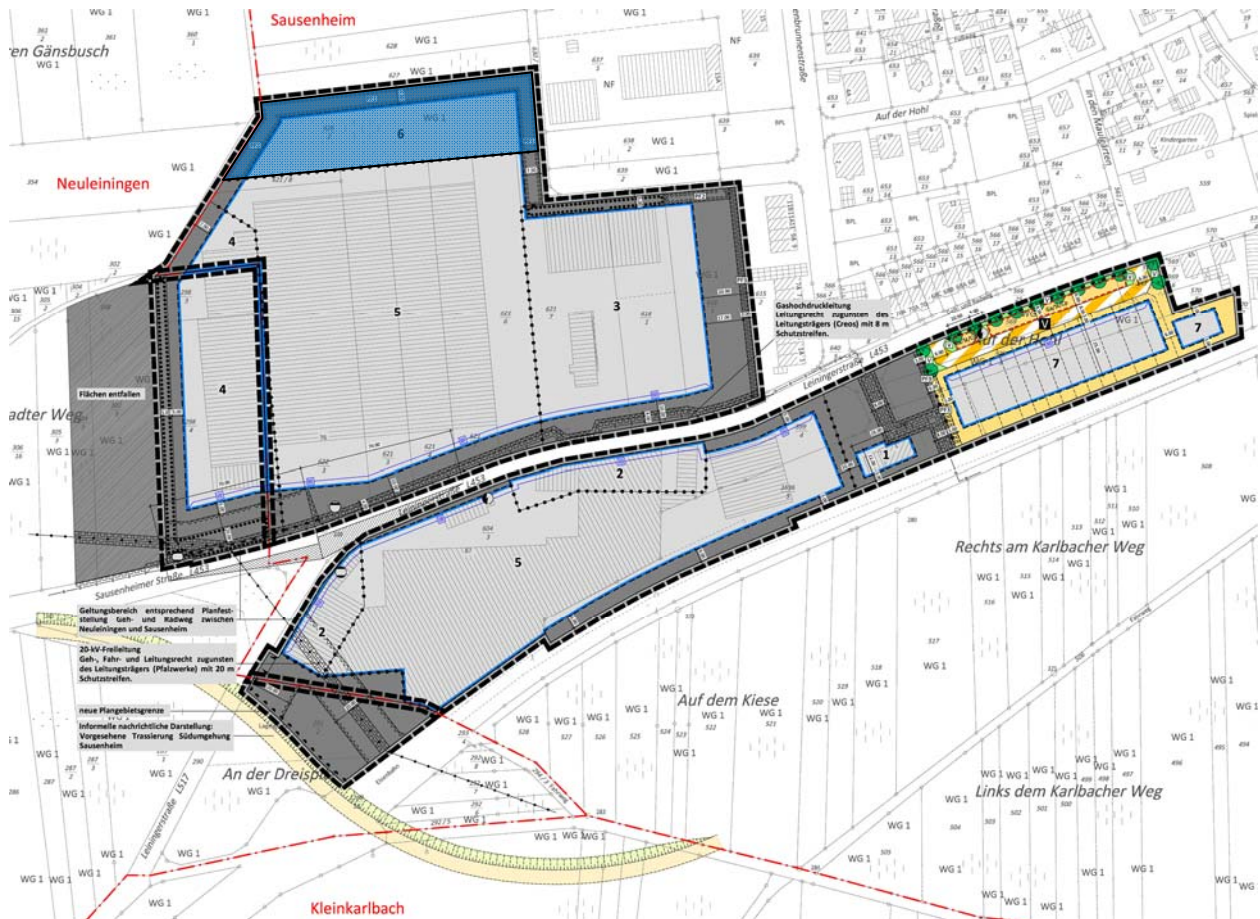


Abb. 6: Übersicht der Fläche (blau) für die bislang keine Baurechte bestehen (Erweiterungsfläche Wellpappe)

10.1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Problemstellungen

Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete werden nicht berührt.

Erhebliche gewerbliche Emissionen bzw. Immissionen sind nicht vorhanden. Der Betrieb unterliegt keiner Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Aus dem ordnungsgemäßen Betrieb des Werkes ergeben sich bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften potenziell keine umweltrelevanten Problemstellungen.

Die sich aus dem Betrieb ergebenden Schallemissionen sowie die Überprüfung, inwieweit zusätzliche Schallemissionen, die sich aus der Betriebserweiterung ergeben können, von Relevanz

für die angrenzenden Nutzungen sein können, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ betrachtet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung werden Lärmemissionskontingente (LEK) für unterschiedliche Betriebsbereiche des Wellpappenwerkes vorgeschlagen. Die Einhaltung dieser LEK gewährleistet die Verträglichkeit der Nachbarschaft des Betriebes inkl. seiner Erweiterung mit den angrenzenden schutzbedürftigen (Wohn)nutzungen, auch in dem Fall, dass eine Ausweitung des Betriebes von derzeit zwei auf drei Schichten erfolgt.

Eine überschlägige Ermittlung der Verkehrslärmsituation von der Leininger Straße (L-517) ergibt zu gegenwärtigen Zeitpunkt Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiet von ca. 6 dB(A) tags und ca. 2 dB(A) nachts. Mit einer signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens infolge der durch den Bebauungsplan ermöglichten Betriebserweiterung oder durch den Verkehr der neu ausgewiesenen Mischgebiete ist nicht zu rechnen.

10.1.5 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Erkenntnisse über Probleme in Bezug auf die Einhaltung nationaler und europäischer Umweltvorschriften vor und sind auch nicht zu erwarten.

Die Förderung der Innenentwicklung wird der Bodenschutzklausel gerecht und entspricht der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

10.1.6 Merkmale möglicher Auswirkungen der Planung und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen bereits vorhandene Nutzungen bzw. Baurechte planungsrechtlich fest bzw. erweitert diese in geringem Umfang. Daher sind mit der Überplanung des bestehenden Gewerbebetriebes zunächst keine zusätzlichen Auswirkungen der Planung verbunden. Der Bebauungsplan steuert die mögliche Bebauung über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Insofern besteht auch seitens der Nachbarschaft Planungssicherheit über den baulich zulässigen Rahmen. Um die Belange der schützenswerten angrenzenden Wohnnutzungen zu sichern, werden durch die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wirkungsvolle Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt.

Die an das Betriebsgelände anschließenden Erweiterungsflächen können durch die vorliegende Planung baulich genutzt werden. Hier sind aufgrund der Festsetzungen zusätzliche Versiegelungen/Überbauungen von ca. qm zulässig⁴.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist aufgrund der Festsetzungen eine überbaubare Fläche von ca. 2.870 qm zulässig.

³ Stadt Grünstadt: Erweiterung der Wellpappenfabrik Sausenheim – Schalltechnisches Gutachten, aufgestellt durch Modus Consult, Speyer GmbH, 25.08.2008

⁴ siehe Kapitel 10.2 „Eingriffsbilanzierung“

Bei einer Überbauung/Versiegelung werden insbesondere folgende Funktionen des Bodens beeinträchtigt oder zerstört:

- Lebensraum für Flora und Fauna
- Nährstoffumwandlung, -freisetzung und -speicherung
- Wasserversickerung, -speicherung und -regulierung
- Filter- und Pufferfunktion
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Innerhalb des Mischgebietes kommt es durch die bauliche Nutzung der Fläche zu zusätzlichen Verkehr und die sonstigen mit einer Besiedlung bislang unbebauter Bereiche verbundenen Auswirkungen.

Denkbar ist eine Veränderung der Lärmsituation. Dies betrifft sowohl den gewerblichen wie den gemischten Bereich.

Sonstige zusätzliche und erhebliche Auswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

10.1.7 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat die Zielstellung Flächen für eine Bebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Insofern ist die Wahrscheinlichkeit einer Bebauung als hoch einzuschätzen. Eine Überbauung ist aufgrund des damit verbundenen Investitionsaufwandes als sehr dauerhaft zu qualifizieren.

Durch Abriß der baulichen Anlagen und Entsiegelung von Flächen können die Auswirkungen überwiegend wieder rückgängig gemacht werden.

10.1.8 kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die sich aus der Betriebserweiterung potenziell ergebenden Veränderungen der schalltechnischen Situation werden durch eine entsprechende gutachterliche Untersuchung gewürdigt und Lösungsmöglichkeiten durch Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten entwickelt.

10.1.9 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Auf Grund der Art der Festsetzungen des Bebauungsplanes und den vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit. Potenzielle Risiken, die sich z. B. aus dem Betrieb von Tankstellen ergeben können, werden ausgeschlossen, indem die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen im „Gewerbegebiet und im „Mischgebiet“ im Bebauungsplan als „nicht zulässig“ ausgeschlossen wird. Im Produktionsprozess der Wellpappenfabrik wird nur in sehr untergeordneten Umfang mit potenziell umweltgefährdenden Stoffen hantiert.

10.1.10 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Durch den Plan werden keine schädlichen Auswirkungen besonderen Umfangs oder mit einer über das Plangebiet hinausgehenden räumlichen Ausdehnung verursacht. Die über das Plangebiet hinausgehenden Schallemissionen können durch Festsetzungen von Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan auf ein für die Umgebungsnutzungen verträgliches Maß begrenzt werden. Sonstige Emissionen, wie Stäube oder Gerüche sind mit dem Betrieb der Wellpappe nicht verbunden. Der mögliche Störgrad innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist auf nicht erheblich störende Gewerbebetriebe grundsätzlich begrenzt.

10.1.11 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und große Bereiche im gewerblichen Teil flächig versiegelt. Besondere sensible, schützenswerte Bereiche sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gebiet wird durch den vorhandenen Verkehr auf der Leininger Straße belastet. Hier kommt es für die festgesetzten Mischgebiete zu Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005.

Ansonsten weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung und Sensibilität auf Grund der natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes sowie der Intensität der Bodennutzung auf.

Dabei wurden auch folgende umweltrelevanten Gebiete berücksichtigt:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete⁵
- Nationalparke
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
- gesetzlich geschützte Biotope
- Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte
- Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind⁶

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservates „Pfälzerwald-Nordvogesen“, festgestellt gemäß Landesverordnung vom 22. Januar 2007. Der Schutzzweck gem. § 4 dieser Verordnung ist bei der Planaufstellung zu berücksichtigen.

⁵ westlich des Plangebietes befindet sich nördlich der L 453 und östlich der BAB 6 ein Naturschutzgebiet.

⁶ Von der L 517 bzw. L 453 besteht eine Sichtachse auf die Burg Neuleiningen (13. Jh.). Diese wird durch das Bebauungsplanvorhaben nicht beeinträchtigt.

Im weiteren Umfeld befindet sich die Burgruine Neuleiningen. Durch die Planung wird die Burg, wie auch wichtige Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt.

10.2 Eingriffsbilanzierung

Auf die rechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie die Anforderungen an die Festlegung eventueller Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits an anderer Stelle (Kapitel 9) vertiefend eingegangen.

Für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im vorliegenden Fall die Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 Satz 5 maßgebend. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dies trifft für die bebauten Bereiche des Gewerbegebietes wie auch für das vorgesehene Mischgebiet zu.

Für die geplanten Erweiterungsflächen der Wellpappenfabrik Sausenheim, die bislang dem Außenbereich zuzuordnen waren, ist entsprechend den naturschutzrechtlichen Grundsätzen der Eingriff zu ermitteln und ggf. geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Basierend auf den Ansatz der versiegelbaren Flächen ergibt sich folgende Bilanz:

Eingriffsbereiche vor der Planung

Flächennutzung		davon versiegelt	Bemerkung
Rebflächen (Fläche A)	4.500 qm (A)	0 qm	Intensiv genutzte Rebflächen ohne ökol. bedeutsame Randstrukturen

Eingriffsbereiche nach der Planung

Flächennutzung geplant		davon versiegelbar	Bemerkung
Gewerbegebiet, GRZ 0,65	4.500 qm	2.925 qm (Eingriff)	Die anzulegenden privaten Gehölzstreifen werden jeweils an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft festgesetzt und können als aufwertende Maßnahme zum Ausgleich herangezogen werden.
Gehölzstreifen auf Baugrundstück (Erweiterungsbereich)	1.380 qm	(Flächen für Gebäude, Betriebsflächen, Parkplätze und Zufahrten)	
			Ausgleichsflächenbedarf: „Eingriffsflächen“ (2.925 qm) – „Ausgleichsflächen“ (1.380 qm) = <u>1.545 qm</u>

Aus der Gegenüberstellung von „Eingriffs-“ und „Ausgleichsflächen“ ergibt sich ein Flächendefizit von ca. 1.545 qm, welches extern des Bebauungsplanvorhabens auszugleichen ist.

10.3 Geplante Ausgleichsmaßnahmen

Die in dem Bebauungsplan festgesetzten, bislang unbebauten Gewerbeflächen dienen der Erweiterung der Wellpappenfabrik. Daher kann der hierfür erforderliche Ausgleichsbedarf der Wellpappenfabrik als Eingriffsverursacher zugeordnet werden.

Im Verlauf der Planungsarbeiten wurde das Ausgleichskonzept für den mit der Planung verbundenen Eingriff geändert. Die ursprünglich für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Ackerfläche östlich der Ortslage Sausenheim „auf dem Letten“, Fl. St. Nr. 1757 in der Gemarkung Kirchheim soll aufgrund ihrer Lage und Größe weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die Stadt Grünstadt besitzt für Ausgleichsmaßnahmen folgende geeignete Grundstücke innerhalb der Gemarkung Asselheim, in der Gewanne „Am Quirnheimer Pfad: 1625, 1625/2, 1626, 1627 mit einer Gesamtgröße von ca. 1 ha.

Diese Flächen wurden bereits seit einigen Jahren von der Stadt Grünstadt im Rahmen des Ökokontos erworben. Zurzeit wird für die Gesamtfläche in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Maßnahmenkonzept erstellt.

Aufgrund der dortigen bedeutenden Orchideenvorkommen ist als Maßnahme eine extensive Grünlandnutzung mit entsprechenden Pflegemaßnahmen vorgesehen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung enthalten.

10.4 Darstellung der Betroffenheiten gem. Anlage 2 BauGB

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
<p>1.1 Größe des Vorhabens</p> <p>Ausweisung eines Gewerbegebietes (ca. 7,5 ha), zulässige Grundfläche: ca. 60.000 qm</p> <p>Standortsicherung einer Wellpappenfabrik mit einem Ausstoß von 150 t/d</p> <p>Durch die Einbeziehung bisheriger Außenbereichsflächen ca. 6.300 qm GR Neuversiegelung möglich.</p>	<p>Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist für Gebiete zwischen 0,2 und 0,7 ha eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.</p> <p>Keine UVP nach UVPG erforderlich</p> <p>Steuerung nach Maßgabe des § 13a BauGB noch zulässig.</p>
<p>Örtliche Qualitätskriterien</p>	
<p>Vegetation</p> <p>Gelände weitgehend überbaut und als Werkgelände genutzt. In den Randbereichen ver-</p>	<p>Zusätzliche Überbauung ist möglich. Ortsrandeingrünung wird durch Pflanzfestset-</p>

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
<p>einzelte Gehölzstreifen mittleren Alters zu finden. Größere bislang unbebaute Wiesenfläche im Osten des Gewerbegebietes (Baurecht nach § 34 bereits vorhanden)</p> <p>Vorgesehene Erweiterungsflächen werden weinbaulich genutzt.</p> <p>Tierwelt</p> <p>Die Fläche des Plangebietes hat aufgrund des Fehlens von Vegetation nahezu keine Bedeutung für die lokale Fauna. Störungen insbesondere durch Geräuschentwicklung (Verkehr sowie Gewerbenutzung) bieten keine günstigen Lebensbedingungen für Tierarten.</p> <p>Boden</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es um weitgehend um bereits versiegeltes Werksgelände. Der sonstige Boden innerhalb des Werksgeländes ist stark verdichtet, z.T. aufgefüllt. Die Wingertflächen sind durch die intensive Nutzung vorbelastet.</p> <p>Wasser</p> <p>Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die sich weitgehend aus Aushubmassen und Recyclingmaterial zusammensetzen, ist das Naturraumpotenzial „Wasser“ bereits qualitativ und quantitativ beeinträchtigt.</p> <p>Klima</p> <p>Für das örtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes nicht von Bedeutung. Die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, ist derzeit weitgehend bebaut. Die Erweiterungsmöglichkeiten weisen einen nur geringen Umfang auf.</p>	<p>zungen auf dem Betriebsgrundstück sichergestellt. Größerer Gehölzstreifen entlang der Landesstraße wird planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Durch Überbauung entfallen Wingertflächen dauerhaft für den Weinbau.</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten</p> <p>Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 2.925 qm bislang unbebauter Flächen.</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten</p>

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete soweit im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 des BNatSchG bekannt gemacht bzw. offiziell gemeldete / ausgewiesene Gebiete	Nicht vorhanden
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Nicht vorhanden
Nationalparks gemäß § 24 des BNatSchG	Nicht vorhanden
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen betroffen
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen	Nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien	Nicht relevant
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. -pläne der Länder)	Der Bebauungsplan unterstützt mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen die Funktion des Mittelzentrums Grünstadt.
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Potenzielles Grabungsschutzgebiet

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
Entsprechend der jeweiligen Ländergesetzgebung (Denkmalschutzgesetze) zu beachtende Kategorien u. a. Baudenkmäler, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.	

10.5 Zusammenfassung

Da der Bebauungsplan weitgehend bereits vorhandene, schon vor der Planänderung zulässige Nutzungen (Gewerbe- und Mischflächen) festsetzt,

- wird kein Rahmen für Vorhaben im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG gesetzt,
- werden andere Pläne und Programme nicht beeinflusst,
- hat die Planänderung geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter
- ergeben sich keine durch die Planänderung hervorgerufenen erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit.

Geschützte Objekte werden durch die Planänderung nicht berührt. Das Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Nordvogesen“ wird durch die Planung berührt. Aufgrund der lediglich kleinräumigen Erweiterungen ist mit keinen Unverträglichkeiten zu rechnen.

Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Gebietes unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten liegt nicht vor und ist nicht zu erwarten.

Die Lärmbelastung des Gebietes liegt hinsichtlich des Gewerbegebietes innerhalb der Vorgaben der maßgeblichen lärmtechnischen Regelwerke. Durch den Verkehrslärm der Landesstraße kommt es zu Überschreitungen der Werte der DIN 18005, kann jedoch durch Maßnahmen zum passiven Lärmschutz ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden. Diesbezügliche Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die vorliegende Planänderung des Bebauungsplanes werden die Innenentwicklung gestärkt und die Inanspruchnahme neuer Flächen, die mit einer alternativen Umsiedlung des Betriebes verbunden wären im Außenbereich reduziert. Hierdurch genügt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB („Bodenschutzklausel“), eine nachhaltige Entwicklung wird gefördert.