

Gemeinde Haßloch

BEBAUUNGSPLAN

„Nördlich des Bahndamms - 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

MAI 2015

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE
DIPL.ING. LARS PISKE
DIPL.KFM. SVEN PISKE

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung .	4
3. Übergeordnete Planungen	5
3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 / Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Bestehendes Planungsrecht	5
5. Schutzgebiete	8
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation	9
6.1 Vorhandene Nutzungen.....	9
6.2 Vorhandene Erschließung	9
6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	9
6.4 Immissionsschutz	9
7. Planung	10
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	10
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
7.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	13
7.1.5 Mindestgrundstücksgröße	14
7.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen	14
7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
7.2.1 Dachgestaltung.....	14
7.2.2 Gestaltung von Werbeanlagen	15
7.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	15
7.2.4 Einfriedungen.....	15
7.2.5 Abfallbehälter.....	15
7.3 Schallschutz	16
7.4 Verkehrserschließung.....	16
7.5 Versorgung.....	17

7.6	Entwässerung.....	17
7.7	Grünordnung	18
7.7.1	Festsetzung	18
7.7.2	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	22
8.	Bodenordnung	26
9.	Umweltbericht	27
9.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	27
9.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	28
9.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	34
9.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
9.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
9.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen.....	41
9.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	41
9.6.2	Maßnahmen zum Schallschutz.....	41
9.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
9.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	42
9.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	42
9.10	Monitoring.....	42
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	43
10.	Zusammenfassende Erklärung.....	43
10.1	Inhalt des Bebauungsplans	43
10.2	Berücksichtigung der Umweltbelange	44
10.3	Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung.....	44
10.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	44

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an die Ortslage von Haßloch. Im Osten grenzt das Plangebiet an die L 530, im Süden an die K 12 und die Bahnlinie Mannheim-Saarbrücken. Westlich des Plangebiets erstreckt sich die bestehende Wohnbebauung entlang der Meckenheimer Straße und der Straße Alte Ziegelei. Nördlich des Plangebiets schließt sich eine Fläche mit gewerblicher Bebauung an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,2 ha und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Südgrenze des Flurstücks 13416 (Straße und Wirtschaftsweg Im Glockenstein)
- im Osten: durch die Westgrenze Flurstücks 13411 (Wirtschaftsweg entlang der Ostumgehung)
- im Süden: durch die Nordgrenze des Flurstücks 13505 (Straße Am Bahndamm)
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6489/8 und 6489/3 durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 6489/18, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6489/17, 6489/16, 6489/15, 6489/14, 6489/13, 6489/12, 6489/6, 6489/5 und 13466, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 6475/4, durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6475/5, 6475/9, 6475/8, 6475/7, durch die südliche und östliche Grenze des Flurstücks 6390/2 (Glockenweg), durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 6390/22, 6390/20, 6390/33, 6390/3 (Alte Ziegelei), 6390/17, 6390/16, 6390/15 und 6390/14.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Um die bestehende Nachfrage nach gewerblichem Bauland zu decken, wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan „Nördlich des Bahndammes“ aufgestellt, der auf einer Plangebietsfläche von 22,2 ha eine gewerbliche Baufläche von ca. 15,5 ha ausweist.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans hat sich jedoch gezeigt, dass die angebotene Gewerbefläche trotz des weiterhin bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur zögernd angenommen wurde. Um die Umsetzbarkeit der Planung zu erleichtern, soll daher im Zuge eines Änderungsbebauungsplans ein Teil der restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans gelockert werden. Die Grundzüge der Planung bleiben im Rahmen der Planänderung jedoch unverändert.

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,8 und der zulässigen GFZ von 1,2 auf 1,6
- Aufgabe der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen. Die Durchgrünung des Plangebiets kann zum erheblichen Teil durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden.
- Lockerung des bestehenden Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen für Werksverkäufe von im Gebiet produzierten Waren sowie untergeordnete Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.
- Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.
- Verzicht auf Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Lockerung oder Aufgabe der bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Sockelhöhe, zur Gestaltung von Freiflächen, Einfriedungen und Dächern

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 / Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Stand September 2013; Vorlage zur Genehmigung) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe in Planung dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ mit Rechtskraft vom 09.11.2000 sowie den Änderungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, I. Änderung“ mit Rechtskraft vom 25.11.2010 überplant.

Der Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ trifft folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet. Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke außerhalb geschlossener bauliche Anlagen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig.
- Betriebswohnungen sind ausnahmsweise zulässig. Je Baugrundstück sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2, die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe von 7,5 m und 12,5 m und die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.
- Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass bei gewerblich genutzten Gebäuden eine Gebäudelänge von über 50 m sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen der Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig ist.
- Zur Eingrünung des Plangebiets ist entlang des Plangebietsrands eine durchgängige öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Plangebiets sowie zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind innerhalb des Plangebiets weitere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Plangebiet als Grünzüge durchziehen.
- Als Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Grünflächen und der gewerblichen Baufläche sind auf den privaten Baugrundstücken im Anschluss an die öffentlichen Grünflächen jeweils 5 m oder 8 m breite private Grünflächen dargestellt. Da keine ergänzenden textlichen Festsetzungen zur Gestaltung oder Bepflanzung der dargestellten Grünflächen bestehen und der Darstellung in der Legende des Bebauungsplans keine eindeutige Funktion und Rechtsgrundlage zugeordnet ist, ist der rechtliche Charakter dieser dargestellten privaten Grünflächen unklar.

In der Genehmigungspraxis wurden die dargestellten privaten Grünflächen bei der Berechnung der GRZ in die zugrunde zulegende Baugrundstücksfläche einbezogen.

- Im Bereich der privaten Grundstücke ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder 5 Sträucher anzupflanzen. Die Vorgartenzone der privaten Baugrundstücke ist bis zu einer Tiefe von 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie als Fläche mit Bindung für die Anpflanzung im privaten Bereich festgesetzt. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche in Anspruch genommen werden.



Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ mit Rechtskraft vom 09.11.2000

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ wurde für den Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel-Straße und nördlich des

Fußwegeanschlusses an die Meckenheimer Straße durch den Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, I. Änderung“ in folgenden Punkten geändert:

- Die Mindestgrundstücksgröße wurde von 2.000 qm auf 1.000 qm reduziert, um dem Bedarf von kleineren Gewerbegrundstücken Rechnung zu tragen.
- Je Baugrundstück ist statt maximal zwei nur noch maximal eine Wohnung zulässig, um das Gleichgewicht zwischen der vorrangigen gewerblichen Nutzung und der nur ergänzend zulässigen Wohnnutzung zu erhalten.



Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms I. Änderung“, mit Rechtskraft vom 25.11.2010

5. Schutzgebiete

Durch die Planung werden keine naturschutz- oder wasserrechtlichen

Schutzgebiete berührt.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1 Vorhandene Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die bereits seit 2000 als Gewerbegebiet festgesetzt und zum größeren Teil durch die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße erschlossen ist. Der östliche Teil der geplanten Ringerschließung wurde bisher noch nicht umgesetzt, so dass ein Teil der östlichen Grundstücke im Plangebiet derzeit noch nicht ausreichend erschlossen ist. Das Plangebiet wird bisher nur zum geringen Teil baulich genutzt. Der größte Teil der Fläche zeigt sich heute als Brachfläche, die weder baulich noch landwirtschaftlich genutzt wird.

6.2 Vorhandene Erschließung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits durch die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen. Lediglich der östliche Teil der geplanten Ringerschließung wurde noch nicht hergestellt, so dass ca. 1/3 der Baufläche noch nicht an das Straßennetz und die Ver- und Entsorgungsleitungen angebunden ist.

Das zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers erforderliche Grabensystem ist für den durch die Rudolf-Diesel-Straße erschlossenen, westlichen Teil des Plangebiets bereits hergestellt.

6.3 Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet zeigt sich aktuell zum größeren Teil als baulich ungenutzte Brachfläche. Die für die öffentlichen Grünflächen festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind lediglich im westlichen Bereich des Plangebiets im Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung bereits hergestellt. Die Brachflächen zeigen sich als zunehmend verkrautende Sukzessionsflächen.

Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist eine zusammenhängende Fläche bereits gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut. Aufgrund der zulässigen GRZ von 0,6 zuzüglich der Überschreitung für Nebenanlagen bis maximal 0,8 weisen die bereits bebauten Bereiche den durch die Planung für das gesamte Plangebiet vorgesehenen hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad auf.

6.4 Immissionsschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie

die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung der bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

7. Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll die Vermarktbarkeit der ausgewiesenen Baufläche verbessert und damit die bisher schleppende bauliche Nutzung der gewerblichen Bauflächen beschleunigt werden. Um den Bedürfnissen der gewerblichen Nutzer entgegen zu kommen, hat sich die Gemeinde Haßloch entschieden, das dem Bebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ zugrundeliegende Planungskonzept zu überdenken und mit dem Änderungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms - 2. Änderung“ eine Erhöhung der GRZ und der GFZ zur besseren Nutzbarkeit der Grundstücke sowie die moderate Lockerung einzelner Festsetzungen, die sich nach Ansicht der Gemeinde bisher als Vermarktungshindernis erwiesen haben, zu erreichen.

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die grundlegenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Abweichend von den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans wird festgesetzt, dass in Verbindung mit Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben sowie in Form eines Werksverkaufs auch Einzelhandelsnutzungen zulässig sind, sofern die Einzelhandelsnutzung lediglich einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Gegenüber dem bisherigen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an den Endverbraucher soll den Gewerbebetrieben damit die Möglichkeit gegeben werden, in geringem Umfang selbst hergestellte Waren sowie Zubehör- oder Folgebedarf zu den erbrachten Handwerks- oder Dienstleistungen an den Endverbraucher zu vertreiben. Ein

vollständiger Einzelhandelsausschluss erscheint - auch aufgrund veränderter Erwartungen, die an Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gestellt werden – nicht mehr angemessen. Die Entstehung reiner Einzelhandelsbetriebe und damit eine unerwünschte Entwicklung des festgesetzten Gewerbegebiets, wird dadurch unterbunden, dass Einzelhandelsnutzungen ausschließlich in Verbindung mit Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben oder als Werksverkauf zulässig sind und dass die Einzelhandelsnutzung nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen darf. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs oder der wohnortnahen Versorgung in Haßloch ist durch die zugelassenen Einzelhandelsnutzungen nicht zu befürchten. Ein Konflikt mit dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Haßloch besteht nicht.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO können im Gewerbegebiet ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Um das Gleichgewicht zwischen der gewerblichen Nutzung und der nur ausnahmsweise und ergänzend zulässigen Wohnnutzung sicherzustellen wurde im Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ sowie des Änderungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms, I. Änderung“ auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

Im Zuge der Planänderung wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass je Baugrundstück maximal eine Wohnung zulässig ist. Die geänderte Rechtsgrundlage als Art der baulichen Nutzung wird gewählt, da durch die bisher zugrunde gelegte Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB lediglich die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt wurde, wobei nicht ausgeschlossen werden konnte, dass mehrere Wohngebäude auf einen Baugrundstück errichtet werden. Durch die gewählte Festsetzung als Ausnahme ist diese Umgehung der Festsetzung nicht mehr möglich. Die Beschränkung auf eine Wohnung je Baugrundstück statt wie bisher zwei Wohnungen erfolgt auf Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes hin, mit dem Ziel die Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung so gering wie möglich zu halten.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine größere Nutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, soll die im Ursprungsbebauungsplan mit 0,6 festgesetzte GRZ im Zuge der Planänderung auf 0,8 erhöht werden. Die im Ursprungsbebauungsplan mit 1,2 festgesetzte GFZ wird dementsprechend auf 1,6 erhöht.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, dass bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

mitzurechnen sind, zitiert die Bestimmung in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Eine Aussage zur Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8, ist jedoch weder den textlichen Festsetzungen selbst noch der Begründung zu entnehmen.

Daher wird davon ausgegangen, dass die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bereits bislang gegeben war. Durch die Erhöhung der GRZ wird daher im Zuge der Planänderung keine zusätzliche Versiegelung zugelassen. Es wird lediglich der bisher ausschließlich durch Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten überbaubare Teil der privaten Grundstücksfläche nun auch für eine bauliche Nutzung durch Hauptgebäude zugänglich. Der damit indirekt festgesetzte Anteil unversiegelter Grundstücksfläche von mindestens 20 % bleibt unverändert.

Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen (bislang Wandhöhe maximal 7,5 m; Firsthöhe maximal 5 m über der maximal zulässigen Wandhöhe) werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans – soweit städtebaulich vertretbar – erhöht, um insbesondere für Hallenbauten des produzierenden Gewerbes mehr Möglichkeiten zu bieten. Im westlichen Teil des Plangebiets, westlich der Rudolf-Diesel-Straße erscheint eine Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhe jedoch aufgrund der westlich anschließenden Wohnbebauung nicht verträglich. In diesem Bereich bleibt die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans von 7,5 m Wandhöhe und einer maximalen Firsthöhe von 12,5 m (5 m über der maximal zulässigen Wandhöhe) unverändert. Im übrigen Plangebiet östlich des bereits bestehenden Teils der Rudolf-Diesel-Straße wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 10 m festgesetzt. Die Festsetzung, dass die Firsthöhe die maximal zulässige Wandhöhe um maximal 5 m überschreiten darf, wird für diesen Bereich übernommen, so dass damit eine Firsthöhe von maximal 15 m zulässig wird. Die Definition des Bezugspunktes als Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze gemessen in der Gebäudemitte und der Definition der Wandhöhe als Maß zwischen der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut wird unverändert festgehalten. Auf eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse in dem Bereich der erhöhten Wand- und Firsthöhe wird verzichtet, um eine wesentliche Verdichtung der baulichen Nutzung durch intensiv genutzte Bürogebäude zu vermeiden.

Neu aufgenommen wird ergänzend zu den bisherigen Regelungen geregelt, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen für Sonderbauteile oder -bauwerke

aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden darf. Damit soll den spezifischen betrieblichen Anforderungen von Gewerbebetrieben Rechnung getragen werden. Aufgrund der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist jedoch klargestellt, dass die Regelungen für Sonderbauteile und –bauwerke nicht auf Werbeanlagen anwendbar sind.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden inhaltlich weitgehend unverändert übernommen.

Verzichtet wird lediglich auf folgende Festsetzungen:

- Die Regelung, dass in Betriebsgebäude integrierte Wohn- und Büroräume nur in offener Bauweise errichtet werden dürfen, entfällt, da die Festsetzung einer Bauweise nur für ein gesamtes Gebäude und nicht für einzelne, in ein Gebäude integrierte Räume möglich ist. Die Festsetzung war daher ohnehin von Beginn an wirkungslos oder zumindest nicht eindeutig, so dass der Verzicht auf diese Festsetzung keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit hat.
- Die Beschränkung auf Einzelhäuser entfällt, da bei einem Gewerbebetrieb durchaus denkbar ist, dass mehrere baulich eigenständige Gebäudeteile unmittelbar aneinander gebaut werden (z.B. Verwaltungsgebäude und eine mit Brandwand getrennte Halle). Eine städterbauliche Anforderlichkeit für eine zwingende Einzelhausbebauung ist nicht erkennbar.

7.1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans, wonach Nebenanlagen mit der Ausnahme von Pergolen, Mülltonnenstandplätze und Freisitze bis zu 15 m² Fläche und Geräteschuppen bis zu 15 m³ umbauten Raums ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird inhaltlich nahezu unverändert übernommen. Der Katalog der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Nebenanlagen wird lediglich um Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ergänzt um gewerbegebietstypische Hinweisschilder und Eigenwerbung der ansässigen Betriebe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche z.B. im Einfahrtsbereich zum Betriebsgelände zu ermöglichen. Fremdwerbung bleibt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche jedoch ausgeschlossen um eine städtebaulich unerwünschte Überprägung des Gewerbegebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden.

7.1.5 Mindestgrundstücksgröße

Im Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass Baugrundstücke eine Mindestgröße von 2.000 m² aufweisen müssen. Abweichend davon wird durch die 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplans für einen Teil des Plangebiets westlich der Rudolf-Diesel-Straße eine Mindestgröße von 1.000 m² festgesetzt. An den festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen wird im Zuge der Änderung des Bebauungsplans unverändert festgehalten.

7.1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung zu Garagen und Carports wird inhaltlich unverändert übernommen und lediglich redaktionell gekürzt und angepasst, da in der Planzeichnung die zeichnerische Darstellung des "Vorgartenbereichs" durch eine feine Schrägschraffur zur besseren Lesbarkeit der Planzeichnung entfällt. Garagen und Carports sind damit auch weiterhin nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückzustellen. Der Vorgartenbereich bis 5 m hinter der Straßenbegrenzung darf höchstens zur Hälfte für Zufahrten oder Stellplätze genutzt werden.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Dachgestaltung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die differenzierten Festsetzungen zur Dachgestaltung überarbeitet und vereinfacht. Insbesondere die unterschiedlichen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachform von Garagen, Nebengebäuden, Betriebsgebäuden und Wohngebäuden werden nicht mehr als städtebaulich zwingend erforderlich angesehen. Daher sind künftig für alle Gebäudetypen grundsätzlich Flachdächer und geneigte Dächer bis 45° zulässig.

Im Ursprungsbebauungsplan war eine Begrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 8° Neigung festgesetzt. Gleichzeitig bestand jedoch die Möglichkeit, Dächer mit größerer Dachneigung (mind. 15°) zu errichten. Daher konnte die Herstellung einer Dachbegrünung bisher leicht umgangen werden; die Umsetzung einer Dachflächenbegrünung war daher nicht gewährleistet. Folgerichtig wurde in der Bilanzierung des landespflegerischen Ausgleichs des Ursprungsbebauungsplans das durch Dachbegrünung möglicherweise entstehende Grünvolumen nicht eingerechnet.

Da die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung aufgrund der zu erwartenden Kosten gerade bei Gewerbebauten mit größeren Spannweiten bei den Bauinteressenten keine Akzeptanz fand und zugleich eine ökologische Wirksamkeit nicht gewährleistet war, wird künftig auf eine Festsetzung zur

Begrünung von Flachdächern verzichtet.

Die Festsetzung zur Begrenzung von Dachgauben und Dacheinschnitten wird unverändert beibehalten, um eine zu starke Zergliederung der Dachlandschaft zu vermeiden.

7.2.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Um gestalterische Fehlentwicklungen durch bauliche Werbeanlagen zu vermeiden werden Werbeanlagen in ihrer Größe begrenzt. Frei stehende Werbeanlagen sind damit bis zu einer Höhe von 10 m und einer Größe von 9 qm zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe bzw. der Attika des Gebäudes nicht zulässig, um ein Überprägen der Gebäude durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- und/oder Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind wegen ihres besonderen Störpotenzials nicht zulässig.

7.2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird unverändert übernommen, um die gärtnerische Gestaltung der nicht bebauten Bereiche zu sichern und den Vorgartenbereich von Lager- und Arbeitsflächen frei zu halten.

7.2.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden mit der Änderung des Bebauungsplans deutlich gelockert. Wie im Ursprungsbebauungsplan wird festgesetzt, dass im Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante überbaubare Grundstücksfläche) Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig sind. Auf eine Festsetzung zur Materialwahl wird im Zuge der Planänderung jedoch verzichtet, da von Einfriedungen im Vorgartenbereich aufgrund der begrenzten Höhe keine wesentliche städtebauliche Wirkung zu erwarten ist.

Die Festsetzung zu Einfriedungen an den hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Baugrenze wird unverändert übernommen. Damit bleiben Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Festsetzungen zum Material oder zur Gestaltung von Einfriedungen werden für diesen Bereich nicht getroffen.

7.2.5 Abfallbehälter

Die Festsetzung, dass Abfallbehälter im Vorgartenbereich gestalterisch zu integrieren und abzupflanzen sind, wird inhaltlich unverändert übernommen.

7.3 Schallschutz

Zur Abschätzung des aus dem Plangebiet auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung einwirkenden Schalls wurde im Planverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU ein Schallgutachten erarbeitet, auf dessen Grundlage immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Baufenster errechnet und diesen als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung zugeordnet wurden. Dadurch wird gewährleistet, dass die nach der TA Lärm einzuhaltenden Richtwerte - bezogen auf das angrenzende Mischgebiet – nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet selbst wurde der Verkehrslärm der bestehenden Verkehrsstraßen in der Umgebung (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie der Lärm durch die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken berücksichtigt.

Auch wurden die Emissionen der angrenzenden Industriebetriebe Schmalbach-Lubeca GmbH sowie der Fa. Duttenhöfer anhand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen in den jeweiligen Baugenehmigungsunterlagen auf einen möglichen Einfluss auf die Neuplanung hin überprüft.

Im Ergebnis wurden im Ursprungsbebauungsplan für die geplanten störepfindlichen Nutzungen (ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Büroräume) passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt, wonach durch Schalldämmmaße der Außenbauteile ein bestimmter Innenpegel in den Wohn- bzw. Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Tages bzw. Nachtzeiten erreicht werden muss.

Da sich die Rahmenbedingungen im Umfeld des Plangebiets seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht wesentlich verändert haben, sind bei Beibehaltung der bestehenden Festsetzungen zum Schallschutz keine neuen schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms“ werden daher unverändert übernommen.

7.4 Verkehrserschließung

Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Erschließungssystem durch eine durchgängige Erschließungsstraße von der Straße Im Glockenheim im Norden zur K 12 im Süden in Verbindung mit einer Ringerschließung zur inneren Erschließung

wird inhaltlich unverändert übernommen.

Auf die nachrichtliche Darstellung der geplanten Einteilung der Verkehrsfläche sowie auf die textliche Festsetzung zur Unverbindlichkeit der dargestellten Einteilung der Verkehrsfläche wird mit der Planänderung verzichtet, da der größere Teil der festgesetzten Erschließungsstraße bereits hergestellt ist.

7.5 Versorgung

Das Planungsgebiet ist zum überwiegenden Teil durch die in der Rudolf-Diesel-Straße bereits verlegten Versorgungsleitungen erschlossen. Eine bestehende Trafostation wird im Bebauungsplan entsprechend ihres Bestandes neu planungsrechtlich abgesichert.

Für die bislang nicht erschlossenen Flächen im Osten des Plangebiets ist die Versorgung mit Strom und Wasser durch eine Erweiterung der bestehenden Ortsnetze möglich. Die Herstellung der Leitungsinfrastruktur erfolgt im Zusammenhang mit der Herstellung des fehlenden Teilstücks der geplanten Ringerschließung.

Darüber hinausgehende Ausbauerfordernisse ergeben sich nicht.

7.6 Entwässerung

Die Schmutzwasserkanalisation sowie die öffentlichen Grünflächen mit ihren Versickerungsmulden sind im nördlichen und westlichen Teil des Planungsgebietes bereits hergestellt. Für die bislang nicht erschlossenen Flächen sind die Schmutzwasserkanalisation und das Grabensystem im Zusammenhang mit der Herstellung des fehlenden Teilstücks der geplanten Ringerschließung noch herzustellen.

Das Entwässerungskonzept zum Planungsgebiet sieht dabei vor, dass nur das anfallende Schmutzwasser in die Ortskanalisation eingeleitet wird.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist demgegenüber bis zur Bemessungsgröße eines 5-jährlichen Regenereignisses auf den privaten Grundstücken zu versickern und erst bei darüber hinausgehenden, selteneren Regenereignissen zusammen mit dem auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser in die Rückhalte- und Versickerungsflächen und Gräben im Bereich der öffentlichen Grünflächen einzuleiten.

Die Kapazität der auf den privaten Baugrundstück mindestens herzustellenden Grünflächen sowie die im Bereich der öffentlichen Grünflächen vorgesehenen Versickerungsflächen reichen gemäß dem durch das Ingenieurbüro Obermeyer, Kaiserslautern erarbeiteten „Antrag auf Änderung der gehobenen Erlaubnis AZ 344/19.25-20/07 zur Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 im bestehenden

Entwässerungssystem des Gebiets „Nördlich des Bahndamms“ in der Gemeinde Haßloch“ (Obermeyer, 30.10.2013) aus, um auch bei einer Erhöhung der GRZ auf 0,8 das gesamte Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Gemäß den Aussagen des Ingenieurbüros Obermeyer ist die Funktionsfähigkeit des bislang geplanten und zu einem wesentlichen Teil bereits realisierten Entwässerungssystems somit auch bei einer bis zu 80%-igen Versiegelung der privaten Baugrundstücksflächen grundsätzlich gewährleistet; das System zur Regenwasserversickerung ist damit ausreichend dimensioniert.

Ausbauerfordernisse in Folge der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich nicht.

7.7 Grünordnung

7.7.1 Festsetzung

Festsetzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Der Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ trifft detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen. Innerhalb der Grünzüge sind Flächen zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. Um die Funktion dieser teilweise bereits hergestellten öffentlichen Grünflächen zu gewährleisten und um die innere Durchgrünung sowie die Eingrünung des Plangebiets nach außen weiterhin planungsrechtlich zu sichern, werden die Festsetzungen zur Gestaltung und zu den Pflanzgeboten im Bereich der öffentlichen Grünflächen unverändert beibehalten.

Baumpflanzungen in der Straße

Im Ursprungsbebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraßen alleearartige Baupflanzungen mit einem Abstand von ca. 25 m festgesetzt. Da an dem Ziel der Durchgrünung des Plangebiets festgehalten wird und auch der erhebliche Teil der festgesetzten Bäume bereits hergestellt ist, wird die textliche Festsetzung inhaltlich unverändert übernommen. In der Planzeichnung werden die bereits gepflanzten Straßenbäume als zu erhalten festgesetzt.

Grenzabstände

Die Festsetzung zur Einhaltung der Grenzabstände gemäß Landesnachbarrecht bei der Anlage von Pflanzungen wird im Zuge der Planänderung redaktionell als planungsrechtliche Festsetzung aufgegeben und als Hinweis zum Bebauungsplan weitergeführt. Da die Abstandsregelungen des Landesnachbarrechts unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin zu beachten sind, ist die

Festsetzung nicht erforderlich.

Maßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

Um auch die privaten Baugrundstücke in die Durchgrünung des Plangebiets einzubeziehen, werden im Ursprungsbebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke getroffen. Im Zuge der bisherigen Vermarktung der Bauflächen hat sich jedoch gezeigt, dass die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken von den potenziellen Nutzern im Bereich der gewerblichen Bauflächen nur zum Teil akzeptiert werden. Um die Attraktivität der Flächen für gewerbliche Nutzer zu erhöhen, sollen die Festsetzungen überdacht und – soweit möglich – gelockert werden.

Der besseren Übersicht wegen werden die teilweise sehr detaillierten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für die privaten Grundstücke mit grünordnerischen Bezug sowie die geplanten Veränderungen der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung in einer Tabelle gegenüber gestellt.

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen grünordnerischen Festsetzungen		
Bisherige Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“	Künftige Festsetzungen im Änderungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“	Begründung der Änderungen
Festsetzungen und Darstellungen in der Planzeichnung		
Darstellung 5 m bzw. 8 m breiter privater Grünflächen an der Grenze privater Baugrundstücke zu öffentlichen Grünflächen	Die Darstellung entfällt.	Die Darstellung der privaten Grünflächen war bereits im Ursprungsbebauungsplan praktisch wirkungslos, da der Darstellung in der Legende keine eindeutige Funktion und Rechtsgrundlage zugeordnet wurde und der dargestellten Fläche keine weiteren Festsetzungen zur Gestaltung oder Bepflanzung zugeordnet wurden. Sie kann daher ohne weitere Auswirkungen auf die baurechtliche Zulässigkeit im Plangebiet entfallen.
Darstellung von „Flächen mit Bindung für die Anpflanzung im privaten Bereich – Vorgärten -	Die Darstellung entfällt. Lediglich die dargestellte Fläche am westlichen Plangebietsrand angrenzend an die Anwesen Glockenweg 1	Die Darstellung selbst hatte keine festsetzende Wirkung und kann daher ohne Auswirkung auf die planungsrechtliche

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen grünordnerischen Festsetzungen		
Bisherige Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“	Künftige Festsetzungen im Änderungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“	Begründung der Änderungen
	– 1c wird künftig als private Grünfläche festgesetzt.	Zulässigkeit entfallen. Die zugehörige, redaktionell eigenständige Festsetzung zur Bepflanzung im Bereich der Vorgärten bleibt inhaltlich unverändert erhalten. Die an die außerhalb des Plangebiets befindlichen Anwesen Glockenweg 1 – 1c grenzende Fläche wurde dem Eigentümer der Grundstücke auf seinen Wunsch im Rahmen der Umlegung als private Fläche zugeteilt. Die Fläche dient den Grundstücken als zugeordnete Grün- und Gartenfläche. Die Festsetzung als private Grünfläche erscheint damit inhaltlich sinnvoller.
Zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung von bestehenden Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und der privaten Baugrundstücke	Die Festsetzung wird übernommen, soweit die jeweiligen Bäume noch vorhanden sind.	Am Planungsziel zum Erhalt der bestehenden Bäume wird festgehalten.
textliche Festsetzungen		
Private Freiflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Innerhalb der Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der Gebäudeflucht - feine Schrägschraffur) sind je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten	Private Freiflächen Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei pro 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum oder alternativ 5 Sträucher anzupflanzen sind. Innerhalb der Vorgärten (Flächen bis zu einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie) sind je angefangene 8 m Frontlänge ein hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung oder alternativ 5 Sträucher vorzugsweise aus den beigegebenen Pflanzlisten	Die Festsetzung zur Bepflanzung der privaten Baugrundstücke sowie insbesondere der Vorgartenbereiche wird inhaltlich unverändert übernommen, um eine Mindestdurchgrünung der privaten Baugrundstücke und eine entsprechende Gestaltung der auf den öffentlichen Straßenraum einwirkenden Vorgärten zu gewährleisten. Die Festsetzung wird lediglich redaktionell geringfügig angepasst, da in der Planzeichnung auf die Darstellung der

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen grünordnerischen Festsetzungen		
Bisherige Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“	Künftige Festsetzungen im Änderungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“	Begründung der Änderungen
<p>anzupflanzen. Bepflanzungen, die zu mehr als 50% mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.</p> <p>Alle die Pflanzenliste erweiternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in nach DIN 18916 zu pflanzen.</p> <p>Pflanzliste</p> <p>(auf die Wiedergabe der Pflanzliste wird verzichtet)</p> <p>Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.</p>	<p>anzupflanzen. Bepflanzungen, die zu mehr als 50% mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind nicht zulässig.</p> <p>Alle die Pflanzenliste erweiternde heimische und standortgerechte Wild- und Gartenflora ist zulässig. Alle Gehölze und Bäume sind der Qualität nach den Bestimmungen des BDB (Bund Deutscher Baumschulen) in nach DIN 18916 zu pflanzen.</p> <p>Pflanzliste</p> <p>(auf die Wiedergabe der Pflanzliste wird verzichtet)</p> <p>Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig, vorzugsweise heimische Obstbäume und -sträucher aller Arten.</p>	<p>Vorgartenbereiche verzichtet wird.</p>
<p>Fassadenbegrünung</p> <p>Nicht durch Wandöffnungen gegliederte, mindestens 20 m² große Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind dauerhaft mit Rankpflanzen zu begrünen.</p> <p>Die rückwärtigen und seitlichen nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte</p>	<p>Die Festsetzung wird im Rahmen der Planänderung aufgegeben und entfällt ersatzlos.</p>	<p>Da im Ursprungsbebauungsplan die Möglichkeit gegeben war, eine Fassadenbegrünung durch die Anordnung von Wandöffnungen zu umgehen, war die Umsetzung einer Fassadenbegrünung nicht gewährleistet. Folgerichtig wurde in der Bilanzierung des landespflegerischen Ausgleichs des Ursprungsbebauungsplans das durch Fassadenbegrünung möglicherweise entstehende Grünvolumen nicht eingerechnet.</p> <p>Da die Festsetzung zur Fassadenbegrünung bei den</p>

Gegenüberstellung der bisherigen und künftigen grünordnerischen Festsetzungen		
Bisherige Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“	Künftige Festsetzungen im Änderungsbebauungsplans „Nördlich des Bahndamms – 2. Änderung“	Begründung der Änderungen
ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m ² zur Verfügung gestellt werden.		Bauinteressenten keine Akzeptanz fand und zugleich eine ökologische Wirksamkeit nicht gewährleistet war, wird künftig auf eine Festsetzung zur Begrünung von Fassaden verzichtet.
Dachgestaltung Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0-8°) zulässig.	Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird im Rahmen der Planänderung aufgegeben und entfällt ersatzlos (vgl. auch Absatz 7.2.1)	Da im Ursprungsbebauungsplan die Möglichkeit gegeben war, eine Dachflächenbegrünung durch die Wahl eines stärker geneigten Daches zu umgehen, war die Umsetzung einer Dachflächenbegrünung nicht gewährleistet. Folgerichtig wurde in der Bilanzierung des landespflegerischen Ausgleichs des Ursprungsbebauungsplans das durch Dachbegrünung möglicherweise entstehende Grünvolumen nicht eingerechnet. Da die Festsetzung zur Dachflächenbegrünung aufgrund der zu erwartenden Kosten gerade bei Gewerbebauten mit größeren Spannweiten bei den Bauinteressenten keine Akzeptanz fand und zugleich eine ökologische Wirksamkeit nicht gewährleistet war, wird künftig auf eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern verzichtet.

7.7.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind gemäß § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des

Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Schutzgüter zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen ausgeglichen werden. Ein Ausgleich ist dabei nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Zuge der Planung sind im Wesentlichen folgende Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu erwarten:

- Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,8 und der zulässigen GFZ von 1,2 auf 1,6 sowie durch die im östlichen Teil des Plangebiets um 2,5 m höhere zulässige First- und Traufhöhe sind aufgrund der damit größeren Gebäude Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.
- Durch die Aufgabe der Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sind Auswirkungen auf das Luft- und Klimapotenzial sowie das Arten- und Biotopotenzial zu erwarten.

Auswirkungen auf den Boden oder die Grundwasserneubildung sind trotz der Erhöhung der GRZ im Zuge der Planung nicht zu erwarten. Da vor der Änderung des Bebauungsplans bereits gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf bis zu 0,8 zulässig war, wird durch die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,8 keine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet zulässig. Damit sind auch keine Auswirkungen auf das Wasserpotenzial bzw. die Grundwasserneubildung zu erwarten, zumal das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unverändert vollständig innerhalb des Plangebiets zu Versickerung gebracht wird.

In der folgenden Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen werden für die einzelnen Landschaftspotenziale die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und einen bewertenden Vergleich zwischen Eingriffe und Ausgleich dargelegt.

Bei der Bewertung der Eingriffe wird bewusst nicht auf die Systematik des Landespflegerischen Planungsbeitrags zum Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen, da die Bewertungstabelle zur Bewertung des ökologischen Zustands nach der Plandurchführung in einigen Punkten nicht mehr sicher nachvollzogen werden kann und in der Summe eine um 0,5 ha größere Fläche des Plangebiets ausweist, die ebenfalls nicht mehr nachvollzogen werden kann.

Orts- und Landschaftsbild	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8, der GFZ von 1,2 auf 1,6 und der zulässigen Wand- und Firsthöhe im östlichen Teil des Plangebiets um 2,5 m, dadurch höhere Baumassen und etwas stärkere Wirkung der Gebäude auf den Landschaftsraum und das Siedlungsbild.</p> <p>Ausnahmsweise Zulässigkeit von Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe für Sonderbauteile und –bauwerke.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Über die bereits festgesetzte Eingrünung des Plangebiets hinaus sind keine Maßnahmen zur Minderung vorgesehen.</p>	<p>Die vorgesehene Randeingrünung genügt weiterhin für eine angemessene Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft</p>

Luft-/Klimapotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz bzw.	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt</p> <p>Verringerung des Luftfilterpotenzials und der Sauerstoffproduktion durch Verzicht auf Fassaden- und Dachflächenbegrünung.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Über die bereits festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets hinaus sind keine Maßnahmen zur Minderung vorgesehen.</p>	<p>Der Umfang der zu realisierenden Fassaden- und Dachflächenbegrünung kann aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden. Dementsprechend kann auch die Ausgleichsdifferenz nicht ermittelt werden.</p>

Arten- und Biotoppotenzial	Minderungs- Ausgleichsansatz	bzw. Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikte</p> <p>Verlust von Grünvolumen als potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Aufgabe der Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung.</p>	<p>Maßnahme</p> <p>Über die bereits festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets hinaus sind keine Maßnahmen zur Minderung vorgesehen.</p>	<p>Der Umfang der zu realisierenden Fassaden- und Dachflächenbegrünung kann aus den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden. Dementsprechend kann auch die Ausgleichsdifferenz nicht ermittelt werden.</p>

Die Festsetzungen zur Fassaden- und zur Dachbegrünung konnten im Ursprungsbebauungsplan leicht umgangen werden und waren damit als letztlich nicht zwingend anzusehen. Der durch die Bebauungsplanänderung zu erwartenden Entfall von Fassaden- und Dachflächenbegrünungen mit ihrer Lebensraumeignung, ihrem Wasserspeichervermögen sowie ihrer Klimawirksamkeit bzw. Luftfilterfunktion der aufgegebenen Fassadenbegrünung ist im Vergleich zu den ohnehin eintretenden Auswirkungen der zulässigen baulichen Nutzungen und den anderweitigen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets als geringfügig zu bewerten. Damit sind die Eingriffe in das Luft- und Klimapotenzial und das Arten- und Biotoppotenzial quantitativ wie qualitativ als geringfügig zu bewerten.

Angesichts der bereits festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebiets durch öffentliche Grünflächen und der Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke wird dieser geringfügige Eingriff in das Luft- und Klimapotenzial sowie in das Arten- und Biotoppotenzial im Rahmen der Abwägung der Belange hingenommen. Maßnahmen zum Ausgleich dieser geringen zusätzlichen Eingriffe werden nicht als erforderlich erachtet. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Ursprungsbebauungsplan weder die Fassaden- noch die Dachflächenbegrünung als Ausgleichsmaßnahme in der Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung fanden.

Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ und GFZ sowie durch die moderate Erhöhung der Wand- und Firsthöhe um 2,5 m im östlichen Teil des Plangebiets werden grundsätzlich größere Gebäude im Plangebiet zulässig. Aufgrund der bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen hohen Nutzungsdichte ist dabei jedoch kein wesentlicher Qualitätssprung bei der städtebaulichen Wirkung der zulässigen Bebauung zu erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch

die moderate Ausdehnung der möglichen Gebäudekubaturen nicht in erkennbar stärkerem Umfang zusätzlich gestört.

Da die Eingrünung des Plangebiets bereits durch die bestehenden Festsetzungen gesichert ist, und die in Dammlage verlaufende L 530 ohnehin eine zusätzliche Barriere zur offenen Landschaft bildet, ist diese zusätzliche Baumasse auch ohne weiteren Ausgleich hinnehmbar. Weitergehende Maßnahmen zur Eingrünung erscheinen auch deshalb nicht sinnvoll, weil auch bei einer Verbreiterung der Eingrünung keine wesentlich stärkere Abschirmung zur offenen Landschaft zu erwarten wäre. Nahezu jede noch gebietsverträgliche Minderungsmaßnahme wäre gegenüber dem geringen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild praktisch wirkungslos.

Die neue Ausnahmeregelung, dass die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise für Sonderbauteile oder –bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) überschritten werden darf, kann weitere Eingriffe in das Landschaftsbild auslösen. Dies wird jedoch im Interesse einer sinnvollen gewerblichen Nutzbarkeit der Grundstücke hingenommen. Einem Übermaß denkbarer Auswirkungen wird entgegengewirkt, indem die Festsetzung nur als Ausnahme formuliert ist, nicht für Werbeanlagen gilt und die Sonderbauteile oder –bauwerke den übrigen baulichen Anlagen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen.

8. Bodenordnung

Nach der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans wurde bereits eine Bodenordnung durchgeführt. Weitergehende bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen Festsetzungen, die sich bei der Vermarktung der Gewerbeflächen als hinderlich erwiesen haben überarbeitet oder – soweit möglich gelockert werden. Im Wesentlichen trifft der Änderungsbebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Die zulässige GRZ wird von 0,6 im Ursprungsbebauungsplan auf 0,8 erhöht. Die zulässige GFZ wird von 1,2 im Ursprungsbebauungsplan auf 1,6 erhöht. Eine weitergehende Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben weitgehend unverändert. Abweichend vom Ursprungsbebauungsplan wird Einzelhandel in Verbindung mit einem Werksverkauf sowie mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen. Die Zahl der zulässigen Betriebswohnungen wird von bisher zwei auf künftig eine Wohnung je Baugrundstück verringert.
- Im östlichen Teil des Plangebiets wird die zulässige Wandhöhe von 7,5 auf 10 m und die zulässige Firsthöhe von 12,5 auf 15 m erhöht.
- Die Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² bzw. 2.000 m² werden inhaltlich unverändert beibehalten.
- Auf die Darstellung privater Grünflächen wird verzichtet. Der Mindestanteil privater Grünflächen von 20 % der privaten Baugrundstücke, der sich im Ursprungsbebauungsplan aus der Festsetzung der GRZ von 0,6 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten auf bis zu 0,8 und im Änderungsbebauungsplan aus der festgesetzten GRZ von 0,8 ergibt, bleibt unverändert erhalten.
- Auf eine Regelung zur Fassadenbegrünung wird verzichtet.
- Die Regelung zur Dachgestaltung wird wesentlich vereinfacht. Dabei wird auf Festsetzungen zur Dachbegrünung verzichtet.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bestand	derzeitiges Baurecht	künftiges Baurecht
öffentliche Verkehrsfläche	10.900 qm	19.600 qm	19.600 qm
öffentliche Grünflächen	47.700 qm	47.700 qm	47.700 qm
Baugrundstücke (GRZ 0,6 + Überschreitung für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,8 oder GRZ 0,8 ohne weitergehende Überschreitung)	10.000 qm	154.860 qm	154.860 qm
unbebaute Grundstücke (Baulücken)	144.860 qm	-	-
private Grünfläche	300 qm	300 qm	300 qm
Gesamt	222.500 qm	222.500 qm	222.500 qm

Durch die Planung wird die Flächenbilanz des Plangebiets in Bezug auf die zulässige Nutzung nicht verändert. Es ergibt sich keine Veränderung der maximal zulässigen Versiegelung.

9.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

§ 1 BauGB

- (5) *Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang*

bringt, (...) gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

- (6) *Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:*
1. *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....*
 2. *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, ,die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,*
 4. *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,*
 7. *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere*
 - a) *die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, ...*
 - c) *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,*
 - d) *umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
 - e) *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
 - g) *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.*
 - i) *die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,*
 12. *die Belange des Hochwasserschutzes.*

Naturschutz

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu

schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,

5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*
6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. *Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,*
2. *zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.*

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 BNatSchG „durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Artenschutz

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- "1 Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2 Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
- 3 Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
- 4 Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
- 5 Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor."*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für streng geschützte Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie; eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu. Diese Betrachtung erfolgt für die einzelnen betroffenen Arten gesondert (vgl. Kapitel 4.1.6).

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 WHG „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Dieser Vorschrift wird durch die im Plangebiet vorgesehene vollständige Versickerung des Niederschlagswassers Rechnung getragen.

9.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Orts- und Landschaftsbild

Derzeit zeigt sich das Plangebiet als zum größeren Teil unbebaute Fläche, die durch die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen ist. Lediglich ein Teilbereich westlich der Rudolf-Diesel-Straße im Norden des Plangebiets ist bereits durchgängig bebaut. Die dichte Bebauung und hohe gewerbliche Nutzungsintensität in diesem Bereich entspricht den Zielen des Bebauungsplans.

Die festgesetzten Grünflächen des Plangebiets werden von dem Grabensystem der bereits hergestellten Versickerungs- und Rückhaltemulden durchzogen. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind lediglich entlang der westlichen Plangebietsgrenze bereits ausgeführt. Der wesentlich größere, bisher nicht bebaute Teil des Plangebiet zeigt sich damit als monotone, weitgehend ebene Wiesenfläche in der die bereits hergestellte Rudolf-Diesel-Straße mit zugehöriger Straßenbeleuchtung und Baumpflanzungen seltsam deplatziert wirkt.

Aufgrund der weitgehenden Strukturarmut der Fläche und der östlich in Dammlage gelegenen L 530 weist das Plangebiet nur eine geringe Erholungsfunktion auf.

Tiere / Pflanzen

Innerhalb der bereits bebauten privaten Baugrundstücke weist das Plangebiet wenig Lebensraum für wild lebende Pflanzen und Tiere auf. Durch die

Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der nicht baulich genutzten oder versiegelten Grundstücksflächen und zur Pflanzung von Bäumen und / oder Sträucher auf den privaten Grundstücken wird jedoch zumindest für heimische Vogelarten und die typischen Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes Lebensraum geschaffen. In den öffentlichen Grünflächen finden diese Tierarten einen weiteren Lebens- und relativ störungsarmen Rückzugsraum.

Die bisher nicht bebauten Bereiche des Plangebiets zeigen sich als offene Sukzessionsflächen, auf der sich lediglich einige einzelstehende Bäume befinden. Die Fläche steht damit den typischen Arten des Siedlungsrandes und des Offenlandes als Nahrungs- und Lebensraum zur Verfügung.

Die öffentlichen Grünflächen sind zum überwiegenden Teil bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt.

Boden

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist der Löß als Lockersediment. Dieser wurde vom Wind aus den eiszeitlichen Schotter- und Sanderflächen ausgeweht und im Windschatten des den Westwinden vorgelagerten Pfälzer Waldes sedimentiert. Unter den humiden Klimabedingungen der Nacheiszeit wurde der Kalk in den oberen Horizonten meist vollständig ausgewaschen und der Löß in Lößlehm umgewandelt. Aus dem Lößlehm haben sich sehr fruchtbare Böden gebildet (Ackerzahlen um 90) mit einer guten Wasserkapazität, so dass auch Trockenperioden von den angebauten Kulturpflanzen meist ohne wesentliche Ertragseinbußen überstanden werden. Als Bodentyp steht die für Lößlehm als Ausgangsmaterial der Bodenbildung charakteristische Parabraunerde, zum Teil auch Schwarzerde (Tschernosem) an. Durch das nahezu ebene Relief besteht für die Bodenart "Lößlehm" auch aufgrund der geringen Niederschlagshöhe keine Erosionsgefährdung. Lediglich im Frühjahr kann es bei noch fehlender Vegetationsdecke zu windbedingter Verlagerung von Feinteilchen kommen.

Aufgrund der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans ist im Plangebiet mit einer Versiegelung von ca. 14,4 ha oder ca. 65% zu rechnen. Auf diesen versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft unterbunden. Auch für die nicht versiegelten Bereiche ist aufgrund der Baumaßnahmen im Bereich der oberen Bodenschichten mit einem gestörten Bodenaufbau zu rechnen, der nicht mehr der natürlichen Schichtung entspricht.

Wasser

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld des Plangebiets bestehen keine Oberflächengewässer.

Aufgrund der Daten der nächstgelegenen Grundwassermessstelle (Messpunkt

1064 nördlich Kurzpfalzschule) kann für den zu erwartenden Grundwasserstand selbst bei extrem hohem Grundwasserstand ein Grundwasser-Flurabstand von ca. 2,50 m angenommen werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kommt vollständig innerhalb des Plangebiets zur Versickerung. Das auf den bereits versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Versickerungsflächen auf den privaten Grundstücken oder über die Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen zur Versickerung gebracht. Das auf den bisher unbebauten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Luft/Klima

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 18 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 °C registriert. Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Mitteltemperaturen von 16 °C zu rechnen. Auch die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9 °C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann. Im Plangebiet wird diese Überwärmung zumindest teilweise durch die Durchgrünung mit öffentlichen Grünflächen und die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke gemildert. Die Durchgrünung wirkt vor allem durch den Verdunstungsstrom, aber auch durch die Beschattung temperaturdämpfend und mindert dadurch das Ausmaß der Ausbildung von Wärmeinseln im Siedlungsbereich.

Hygrisch gehört das Planungsgebiet zu den niederschlagärmsten Naturräumen Deutschlands. So fallen z.B. im langjährigen Mittel nur etwa 550 mm = 550 l/qm Niederschlag.

Während der Vegetationsperiode Mai-Juli ist mit Niederschlägen von im Mittel 160 mm = 160 l/qm zu rechnen, was nur auf den Lößböden mit deren guter Wasserkapazität eine in der Regel ausreichende Wasserversorgung sichert. Als Windströmung herrscht - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmung vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung). Bedeutsam ist auch, dass - vor allem in den Herbst- und Wintermonaten – der Rheingraben als Kaltluftentstehungs- und Kaltluftammelbecken wirkt, was austauscharme Wetterlagen zur Folge hat, mit verstärkter Fremdstoffakkumulation in der bodennahen Luftschicht.

Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Dennoch ist es möglich, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

Immissionsschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die Straßen im Umfeld des Plangebiets (Straße „Am Bahndamm“, K 12, L 529/L 530, A 65) sowie die Bahnstrecke Mannheim-Saarbrücken.

Zur Abschätzung bestehenden Einwirkungen auf das Plangebiet wurde bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans durch das Ingenieurbüro FIRU zum Mai 2000 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Gemäß der Aussage des Schallgutachters weisen die Flächen im Plangebiet bei freier Schallausbreitung in der Summe aller Verkehrsgeräusche Immissionspegel zwischen 55 dB(A) und 70 dB(A) am Tag und zwischen 50 dB(A) und 70 dB(A) in der Nacht auf. Entlang eines rund 250 m breiten Streifens entlang der Bahntrasse und eines rund 70 m breiten Streifens entlang der L 530 wird nachts der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 55 dB(A) überschritten. Der entsprechende Orientierungswert Tag der DIN 18005 von 65 dB(A) wird in einem ca. 40 m breiten Streifen entlang der L 539 überschritten.

Neben den Schallquellen, die von Außen auf das Plangebiet einwirken, wurden auch die Auswirkungen der gewerblichen Nutzung auf die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung betrachtet. In der Folge wurden im Ursprungsbebauungsplan für die verschiedenen Teilflächen des Plangebiets immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die durch die zulässigen Nutzungen einzuhalten sind. Damit ist gewährleistet, dass die Richtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (westlich, südlich und nördlich gelegene Bebauung) nicht in unzulässiger Weise überschritten werden.

9.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist – zumindest mittel- bis langfristig – damit zu rechnen, dass das Plangebiet vollständig im Rahmen des bislang rechtsgültigen

Bebauungsplanes mit der vorgesehene gewerblichen Nutzung, ergänzt durch einzelne Betriebswohnungen, bebaut wird.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erholungseignung 	Durch die bauliche Nutzung als Gewerbegebiet verliert das Plangebiet seine geringe Erholungseignung vollständig
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Orts- und Landschaftsbild 	Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung der Fläche deutlich verändern. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen entsteht trotz der intensiven gewerblichen Nutzung ein durchgrüntes Baugebiet. Die festgesetzte Eingrünung zum Plangebietsrand mildert den Übergang zur offenen Landschaft sowie zur angrenzenden Bebauung.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere und Pflanzen 	Aufgrund der hohen Nutzungsdichte ist der mögliche Lebensraum für frei lebende Pflanzen und Tiere im Plangebiet sehr begrenzt. Durch die Pflanzfestsetzungen auf den privaten Grundstücken wird zumindest für heimische Vogelarten und die typischen Arten der Siedlung und des Siedlungsrandes Lebensraum geschaffen. Weitere Lebens- und relativ störungsarme Rückzugsräume finden diese Arten innerhalb der öffentlichen Grünflächen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden 	Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist mit einer Versiegelung von maximal 80% der Grundstücksfläche zu rechnen. Auf das gesamte Plangebiet gesehen ist mit einer Versiegelung von maximal 65% zu rechnen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wasser 	Trotz der hohen zulässigen Versiegelung sollen alle im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer innerhalb des Plangebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Quantität der Grundwasserneubildung wird damit nicht wesentlich beeinträchtigt.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Luft/Lärm 	Durch die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ist mit Schall- und Staubemissionen zu rechnen. Aufgrund der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist jedoch sichergestellt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) am nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionspunkt nicht überschritten werden.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klima 	Durch die große Versiegelung im Plangebiet ist mit einer Zunahme der sommerlichen Überwärmung im Plangebiet zu rechnen, die durch die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebiets zwar gemildert aber nicht verhindert werden kann.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kultur- und Sachgüter 	Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Sollten sich im Plangebiet dennoch archäologische Bodendenkmale befinden, so besteht die Möglichkeit, dass diese durch die Baumaßnahmen im Plangebiet aufgedeckt und möglicherweise zerstört werden.

9.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung wird die GRZ von 0,6 auf 0,8 und die GFZ von 1,2 auf 1,6 erhöht. Gleichzeitig wird die zulässige Wand- und Firsthöhe im östlichen Teil des Plangebiets von 7,5 m und 12,5 m auf 10 m und 15 m erhöht. Die dadurch größeren zulässigen Baumassen sowie insbesondere die zulässigen höheren Gebäude wirken möglicherweise gerade am Ortsrand etwas prägnanter auf die offene Landschaft. Durch die festgesetzte Eingrünung des Plangebiets und die optische Barrierewirkung der in Dammlage verlaufenden L530 am östlichen Plangebietsrand wird die Wirkung der Gebäude auf die offene Landschaft jedoch gemildert.

Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Gebäudehöhen für Sonderbauteile und –bauwerke.

Tiere / Pflanzen

Die unversiegelte Fläche privater Baugrundstücke und öffentliche Grünfläche, die als Lebensraum für frei Lebende Tiere und Pflanzen in Betracht kommt, wird durch die Planung nicht verringert. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 werden lediglich die bisher ausschließlich durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überbaubaren Grundstücksanteile zukünftig auch für Hauptgebäude bebaubar. Durch den Verzicht auf Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung gehen jedoch diese Nischen im Plangebiet als Lebensraum

verloren.

Boden

Trotz der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 wird die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet durch die Planänderung nicht weiter erhöht, da neben der GRZ von 0,6 im Ursprungsbebauungsplan bereits eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf bis zu 0,8 zulässig war. Damit werden durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden zulässig.

Wasser

Trotz der Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 wird die maximal zulässige Versiegelung im Plangebiet durch die Planänderung nicht weiter erhöht, da neben der GRZ von 0,6 im Ursprungsbebauungsplan bereits eine Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf bis zu 0,8 zulässig war. Damit sind keine zusätzlichen versiegelten, abflusswirksamen Flächen zulässig. Das anfallende Niederschlagswasser wird unverändert vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, insbesondere die Grundwasserneubildung, sind damit nicht zu erwarten.

Luft / Klima

Durch die Planung wird auf die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung verzichtet. Damit steht dieses Vegetationsvolumen nicht mehr zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion zur Verfügung. Dabei ist zu beachten, dass die Festsetzung zur Dachbegrünung leicht durch eine größere Dachneigung zu umgehen war, so dass die Umsetzung von begrünten Dächern und Fassaden auch im Ursprungsbebauungsplan als fraglich anzusehen war. Gleichzeitig bleiben die festgesetzten umfangreichen Pflanzgebote für die öffentlichen Grünflächen und die privaten Baugrundstücke unverändert erhalten, so dass der Effekt der fehlenden Fassaden- und Dachbegrünung kaum spürbar sein wird.

Kultur- und Sachgüter

Nach heutigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans schutzwürdige Objekte befinden. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist daher nicht zu erwarten.

9.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

9.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Bei den durch die Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft handelt es sich im Wesentlichen um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 und der GFZ von 1,2 auf 1,6, die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhe im östlichen Teil des Plangebiets um 2,5 m sowie um die zu erwartenden Auswirkungen des Verzichts auf verpflichtende Fassaden- und Dachbegrünung auf das Kleinklima und die Pflanzen- und Tierwelt.

Ein Minderung bzw. ein Ausgleich dieser Auswirkungen könnte prinzipiell durch eine Eingrünung des Plangebiets oder durch Pflanzgebote erreicht werden, die den Wegfall des Grünvolumens der Fassaden- und Dachbegrünung kompensieren. Aufgrund der bestehenden Festsetzungen zu Pflanzgeboten auf den öffentlichen Grünflächen und zur Durchgrünung der privaten Baugrundstücke erscheint eine weitere Verdichtung dieser Festsetzungen jedoch nicht zweckmäßig. Das Plangebiet wird durch die bestehenden Festsetzungen bereits ausreichend eingegrünt und durchgrünt. Auf die Festsetzung weiterer Begrünung zur Kompensation des Eingriffs in Natur- und Landschaft wird daher verzichtet.

Das möglicherweise durch Fassaden- und Dachbegrünung entstehende Grünvolumen wurde im Ursprungsbebauungsplan nicht in die Kompensationsberechnung mit einbezogen, so dass durch den Verzicht auf diese Festsetzung keine Ausgleichsmaßnahme erforderlich wird.

9.6.2 Maßnahmen zum Schallschutz

Wie in Kapitel 9.3 des Umweltberichtes dargestellt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche. Um im Plangebiet dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu ermöglichen, werden die Maßnahmen und Festsetzungen zum passiven Schallschutz aus dem bisherigen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Um auch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen an den schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets zu gewährleisten, werden wie im bisherigen Bebauungsplan den einzelnen Bauflächen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel zugeordnet, die durch zu zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen.

9.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden

Bebauungsplans. Die Beschaffung der benötigten gewerblichen Baufläche durch Neuausweisung eines Baugebiets an anderer Stelle wurde daher bereits von Beginn an verworfen.

Durch die Planung soll die Attraktivität der bereits planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan gesicherten und zum größten Teil erschlossenen Baufläche gesteigert werden, so dass die Fläche der ihr bestimmten Nutzung zugeführt wird. Mit der redaktionellen Vereinfachung der Planzeichnung und dem Verzicht auf einen Teil der Festsetzungen wurde ein relativ mildes Mittel zur Attraktivierung des Baugebiets gewählt. Weitere mögliche – und im Vorfeld geprüfte – Maßnahmen wie die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse sowie den Verzicht auf Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken hätten stärkere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zur Folge.

9.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Im Rahmen der für den Ursprungsbebauungsplan „Nördlich des Bahndamms“ durch das Ingenieurbüro FIRU, Kaiserslautern erstellten Schalltechnische Untersuchung wurden alle schalltechnischen Simulationen mit Hilfe eines Computerprogramms („SoundPlan“ in der Version 5.0) durchgeführt. Die Ausbreitungsberechnungen für Gewerbeeräusche basieren auf den Vorschriften der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2 Allgemeines Berechnungsverfahren - Entwurf vom Sept. 1997“.

9.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Angaben gab es keine besonderen Schwierigkeiten, die Datenlage für die Erarbeitung des Umweltberichts war ausreichend.

9.10 Monitoring

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind keine Auswirkungen denkbar, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die bestehende Nachfrage nach gewerblichem Bauland zu decken, wurde im Jahr 2000 der Bebauungsplan „Nördlich des Bahndammes“ aufgestellt, der auf einer Plangebietsfläche von 22,2 ha eine gewerbliche Baufläche von ca. 15,5 ha ausweist.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans hat sich jedoch gezeigt, dass die angebotene Gewerbefläche trotz des weiterhin bestehenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen nur bedingt angenommen wurde. Um die Umsetzbarkeit der Planung zu erleichtern, soll daher im Zuge eines Änderungsbebauungsplans ein Teil der restriktiven Festsetzungen des Bebauungsplans gelockert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Darstellung der Planzeichnung redaktionell vereinfacht, ohne dass sich daraus wesentliche inhaltliche Auswirkungen auf die planungsrechtliche Zulässigkeit ergeben. Inhaltlich wird durch die Planung auf Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung verzichtet. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern und Einfriedungen im Vorgartenbereich werden im Zuge der Planänderung inhaltlich gelockert und redaktionell vereinfacht. Die GRZ wird von 0,6 auf 0,8, die GFZ von 1,2 auf 1,6 und die maximal zulässige Wand- und Traufhöhe für einen Teil des Plangebiets um 2,5 m erhöht.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich hauptsächlich durch die Auswirkungen der größeren zulässigen Baumassen und Gebäudehöhen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Verlust des Grünvolumens der aufgegebenen Dach- und Fassadenbegrünung.

Diese negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Abwägung ohne Maßnahmen zum Ausgleich hingenommen, da die zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowohl qualitativ als auch quantitativ als geringfügig zu bewerten sind.

10. Zusammenfassende Erklärung

10.1 Inhalt des Bebauungsplans

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Neufassung und redaktionelle Vereinfachung der Planzeichnung, der Verzicht auf Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, die Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8, der GFZ von 1,2 auf 1,6 und der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhe im östlichen Teil des Plangebiets um 2,5 m und die inhaltliche Lockerung und redaktionelle

Vereinfachung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

10.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange wurden im Planungsverfahren durch die Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft unter der Annahme der Ausschöpfung der bereits vor Beginn der Planänderung bestehenden Baurechte und die Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen wurde angesichts der qualitativ und quantitativ geringfügig bewerteten Auswirkungen der Planung verzichtet.

Der Schallschutz schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet gegenüber dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschalls wird durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz gewährleistet. Der Schallschutz schutzwürdiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets gegenüber den Schallquellen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel erreicht.

10.3 Ergebnis der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen ein.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde seitens der Kreisverwaltung auf die Belange des Brandschutzes und seitens der SGD auf die Belange der Siedlungsentwässerung hingewiesen. Der Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, die Anzahl der Betriebswohnungen durchgängig auf maximal eine je Baugrundstück zu begrenzen, wurde Folge geleistet.

Den Anregungen der Umweltverbände zur Ausweisung von zusätzlichen Ausgleichsflächen wurde nicht gefolgt, da die als gering bewerteten Umweltauswirkungen auch ohne weiteren Ausgleich hinnehmbar erscheinen.

Die Befürchtungen der Nachbargemeinde Meckenheim bezüglich negativer Auswirkungen der Planung auf ihre gewerbliche Eigenentwicklung sind nach Ansicht der Gemeinde Haßloch unbegründet. Es ist nicht zu erwarten, dass die Attraktivität des Gewerbegebiets derart steigen könnte, dass die Eigenentwicklung der Nachbargemeinden erkennbar beeinträchtigt werden könnte.

10.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung handelt es sich um die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans. Die Beschaffung der benötigten gewerblichen Baufläche durch Neuausweisung eines Baugebiets an anderer Stelle wurde daher bereits von Beginn an verworfen.

Durch die Planung soll die Attraktivität der bereits planungsrechtlich durch den Ursprungsbebauungsplan gesicherten und zum größten Teil erschlossenen Baufläche gesteigert werden, so dass die Fläche der ihr bestimmten Nutzung zugeführt wird. Mit der redaktionellen Vereinfachung der Planzeichnung und dem Verzicht auf einen Teil der Festsetzungen wurde ein relativ mildes Mittel zur Attraktivierung des Baugebiets gewählt. Weitere mögliche – und im Vorfeld geprüfte – Maßnahmen wie die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse sowie den Verzicht auf Pflanzgebote auf den privaten Baugrundstücken hätten stärkere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zur Folge.

Haßloch, den 18.Mai 2015

gez. Lothar Lorch
.....

(Lothar Lorch)

Bürgermeister