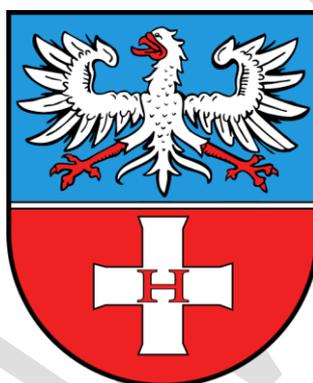


Ortsgemeinde Hochspeyer



BEBAUUNGSPLAN „DIENSTLEISTUNGS- UND GEWERBEPARK – 1. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -
- BEGRÜNDUNG -

E N T W U R F

Projekt 875/ Stand: Oktober 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. März 2020 (BGBl. I S. 433) geändert worden ist.

- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juni 2020 (GVBl. S. 244).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Mai 2020 (GVBl. S. 157).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkungen:

Die inhaltlichen Modifikationen der vorliegenden Bebauungsplanänderung betreffen fast ausschließlich die Planzeichnung. Aufgrund des Entfalls des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Rahmen dieser Änderung werden zu diesem Sachverhalt die Festsetzungen modifiziert bzw. gestrichen. Weiterhin werden aufgrund geänderter Rechtslage die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten auf Grundlage eines neuen Schallgutachtens¹ überarbeitet.

Alle sonstigen Festsetzungen bleiben im Rahmen dieser Änderung unberührt.

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 GE (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, im Betriebsgebäude selbst eingerichtet sind und auf dem gleichen Grundstück wie der Gewerbebetrieb errichtet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
2. Vergnügungsstätten,
3. abweichend von § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Lagerplätze (§1 Abs. 5 BauNVO).

¹ WSW& Partner GmbH: Hochspeyer Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark – 1. Änderung“
Schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan, Mai 2020.

Abweichend von Satz 4, Nummer 1 ist im Gewerbegebiet das Lebensmittelhandwerk, dessen Zweck primär der Versorgung des Bebauungsplangebiets selbst dient, zulässig.

Abweichend von Satz 4, Nummer 3 sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung GE_L Lagerplätze zulässig.

1.2 Gliederung der Baugebiete aufgrund schallschutztechnischer Erfordernisse (§ 1 Abs. 4, 5 BauNVO) -Emissionskontingente

Die Zulässigkeit aller Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten N1 und N5 steht unter der Maßgabe, dass deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die in der Nutzungsschablone genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“ von Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m² geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der als GE bzw. GE_L festgesetzten Fläche (Bezugsfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO) an. Der Wert vor dem Querstrich ist der Tagwert für die Zeit von 06:00-22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Nachtwert für die Zeit von 22:00-06:00 Uhr.

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \leq L_{IK}$$

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} des Betriebsgrundstücks unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der

Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am maßgeblichen Immissionsort.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle Beuth-Verlag), Abschnitt 4.5 und 5. Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} gelten für die im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Innerhalb des Bebauungsplans gelten in den Gewerbegebieten die Vorgaben der TA Lärm.

Die Einhaltung der oben festgelegten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (6.00 - 22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweis: Die schalltechnische Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen in den Gewerbegebieten N2, N3 und N4 richtet sich nach den Vorgaben der TA Lärm.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,8 festgesetzt. Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird für die Gewerbegebiete die Höhe der baulichen Anlagen für deren Oberkante als Höchstmaß mit 15,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die Oberkante der baulichen Anlagen ist jeweils die Oberkante Straßendecke der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche in deren Endausbauzustand im Mittel der Gebäudelänge bzw. Gebäudetiefe.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von einer offenen Bauweise kann deren Länge 50 m überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Stellplätze sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

7. Grünflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie i.V.m. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der mit ÖG 1 bezeichneten öffentlichen Grünfläche sind vollflächig ausschließlich heimische hochstämmige Bäume und Sträucher aus der Gehölzartenliste anzupflanzen, soweit diese Flächen nicht für die Anlage von Entwässerungsmulden vorgesehen sind. Die Bäume sind so anzuordnen, dass gegen die Bauflächen ein transparenter, durchgehender Grünschleier entsteht.

Auf den mit ÖG 3, ÖG 4 und ÖG 5 bezeichneten öffentlichen Grünflächen sind die windwurfgefährdeten Arten zu fällen und die entwicklungsfähigen Gehölze zu erhalten. Notwendige Unterforstungen sind nach forstökologischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Es ist ein gestuft aufgebauter Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten aus der Gehölzartenliste anzulegen. Die anteiligen

Flächen, die nicht unmittelbar der funktionsgerechten Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dienen, sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

ENTWURF

8. Landespflegerische Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf das gesamte Bebauungsplangebiet bezogen sind vor der Einleitung von Oberflächenwasser in den öffentlichen Kanal 50 l Rückhaltevolumen pro m² versiegelter Fläche nachzuweisen, wobei 25 l Rückhaltevolumen pro m² versiegelter Fläche, dezentral auf den Privatgrundstücken zu erbringen sind.

Im Bereich der südlich gelegenen Versickerungsmulde sind Begrünungsmaßnahmen so vorzunehmen, dass Standfestigkeit der Sträucher sowie des Erdbauwerks und das Volumen der Mulde nicht beeinträchtigt werden. Baumpflanzungen sind im Bereich der Entwässerungsmulde aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

9. Flächen für Geh, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die im zeichnerischen Teil mit dem entsprechenden Planzeichen bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Entsorgung für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten festgesetzt.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im in der Planzeichnung bezeichneten Bereich wird ein Lärmschutzwall bzw. eine Kombination von einem Lärmschutzwall und einer Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 6 Metern bezogen auf eine mittlere Fußpunktshöhe von 291 m über NN festgesetzt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 52 und § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckungen

Für die Haupt- und Nebengebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

2. Einfriedungen

Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen auf höchstens 2,00 m zu beschränken, sofern eine Mauer errichtet wird, darf deren Höhe 0,8 m nicht überschreiten.

3. Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind weiterhin nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt und/oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind und sich in Dimensionierung und Ausführung in das Gesamtbild der Umgebung einfügen. Die Höhe der Werbeanlagen darf dabei die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind nicht zulässig.

4. Telekommunikationsleitungen

Telekommunikationsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

C HINWEISE (- Nicht verbindlicher Bestandteil der Satzung -)

1. ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung für alle im Geltungsbereich befindlichen Gebäude und Grundstücke ist im Detail mit den Verbandsgemeindewerken Hochspeyer abzustimmen. Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Entwässerungsantrag beizufügen. Eine Rückhaltung kann auch über Brauchwasserzisternen erfolgen, deren Volumen an einen ganzjährigen Verbraucher (z.B. Toilettenspülung) angeschlossen ist.

Falls Versickerungseinrichtungen angelegt werden sollen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

Die Ausführung soll nach dem ATV-DVWK Arbeitsblatt A 138 erfolgen.

Bei der Mulden- und bei der Mulden-Rigolen-Versickerung muss der Abstand zwischen der Geländeoberkante und dem Bemessungsgrundwasserstand mindestens 1m betragen.

Die Mulden- und die Mulden-Rigolen-Versickerung muss über die belebte Bodenzone mit einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberschicht erfolgen.

Die Vernässung angrenzender Gebäude muss ausgeschlossen werden.

Die Versickerung darf keine Vegetationsschäden und unzulässige Bodenbelastungen verursachen.

Der Versickerungsraum unter der Versickeranlage darf nicht aus Trümmer, Bauschutt oder Schuttbeimengungen bestehen.

Bei der Planung, Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Insbesondere sind die Funktionstüchtigkeit und der einwandfreie Betrieb der Versickerungsanlagen entsprechend den herkömmlichen Verfahren sicherzustellen und laufend zu überwachen.

2. SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist ggf. zum Schutz gegen Vernässung durch geeignete bauliche Maßnahmen entgegenzuwirken.

3. DRAINWÄSSER

Drainagewässer dürfen nicht in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

4. BAUVERBOTSZONE

Innerhalb eines Abstandes von 20 m zur Bundesstraße B 37 ist gem. § 9 FStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 37) die Errichtung von Gebäuden unzulässig.

Innerhalb der vorgenannten Bauverbotszone gem. § 9 FStrG (20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 37) dürfen Ver- und Entsorgungs- bzw. sonstige Leitun-

gen nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Landesbetriebs Straßen und Verkehr verlegt werden. Bepflanzungen innerhalb dieses Bereiches sind mit dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr abzustimmen.

5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Der Beginn der Bauarbeiten für die Erschließungsmaßnahmen (wie Kanalisation und Straßenbau) als auch der Beginn der späteren Erdarbeiten der Bauherren auf den Privatgrundstücken ist dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen.

6. BAUGRUND

Bei der Bauausführung sind die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund bzgl. der Ingenieurgeologie zu beachten.

7. MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

8. DIN- NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können beim Bauamt der Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn, Hauptstraße 121, 67691 Hochspeyer während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

8. PFLANZVORSCHLAG - ARTENLISTEN

Für die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sowie für Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken ist die Auswahl aus nachfolgend genannten Pflanzauflistungen zu treffen.

Hochstämmige Bäume erster Ordnung

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Castanea sativa	Eßbare Kastanie
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Tilia	Linden-Arten
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus carpinifolia (Resistente Sorten)	Feldulme

Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus	Weiß- und Rotdorn-Arten
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Heister

Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Alnus glutinosa	Roterle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Sträucher	
Botanische Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	
Roter Holunder	
Sorbus aria	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

1 VORBEMERKUNGEN UND PLANUNGSANLASS

1.1 Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark Hochspeyer“ weist eine Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ aus, welches der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm dient. Zwischenzeitlich gibt es für dieses Grundstück abweichende Entwicklungsvorstellungen. Das Grundstück soll wieder für Nutzungen vorgehalten werden, die innerhalb eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zulässig sind.

Ursprünglich war auf Initiative eines Investors geplant, das Sondergebiet an anderer Stelle in dem Plangebiet auszuweisen. Aufgrund der derzeitigen Ausstattung der Ortsgemeinde Hochspeyer mit Verbrauchermärkten aller Art sowie der Nähe des Einkaufszentrums „Pfalz-Centers“ in Kaiserslautern sind keine weiteren Ansiedlungswünsche großflächiger Einzelhandelsbetriebe absehbar.

Aus diesem Grunde wird auf die Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Einzelhandel“ im Rahmen der vorliegenden Planänderung verzichtet.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans ist deutlich geworden, dass die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung nicht mehr dem Stand der Technik und der Rechtsprechung entsprechen. Daher wurde es erforderlich, im Zuge der Änderung des Bebauungsplans auch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Geräuschkontingentierung) zu überarbeiten. Als diesbezügliche Grundlage wurde ein schalltechnisches Gutachten neu erstellt.

Im Zuge der Bodenordnung wurden in Teilbereichen planabweichend Bau-, Grün- und Versorgungsflächen ausgewiesen. Es erfolgten Anpassungen hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereichs im bewaldeten Südwesten des Plangebietes. Weiterhin erfolgten zwischenzeitlich Beschlüsse des Gemeinderates hinsichtlich der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Um hier eine Angleichung an die Gegebenheiten bzw. die Beschlusslage zu erreichen, wird der Bebauungsplan diesbezüglich angepasst.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden des Weiteren die Nutzungsschablonen zusammengefasst um eine bessere Lesbarkeit und Übersichtlichkeit zu schaffen. Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, ergeben sich hieraus keine neuen Regelungsinhalte sowie keine weiteren Auswirkungen.

1.2 Planziele

Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die Umwandlung ehemals als Sondergebiet ausgewiesenen Flächen für eine gewerbliche Nutzung sowie die planungsrechtliche Anpassung an tatsächliche Grundstücksverhältnisse und Nutzungen. In diesem Zusammenhang soll die Geräuschkontingentierung den aktuellen rechtlichen Erfordernissen angepasst werden.

Im Hinblick auf die Option weitere kleinteilige Gewerbegrundstücke ausweisen zu können und eine zukünftige Entwicklungsmöglichkeit für eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen nicht zu blockieren, wird eine zusätzliche Anliegerstraße in den Bebauungsplan zur weiteren Erschließung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND LAGE DES PLAN- GEBIETES

Der Dienstleistungs- und Gewerbepark der Ortsgemeinde Hochspeyer befindet sich im Westen der Ortslage, unmittelbar südlich der B 37 zwischen Kaiserslautern und Hochspeyer, ca. 200 m westlich des Ortseingangs. Das Gelände umfasst ca. 8,2 ha und liegt im Gemarkungsbereich Kreuzer Kuppe innerhalb der VG Enkenbach- Alsenborn auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Hochspeyer.

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird wie nachfolgend dargestellt umgrenzt:

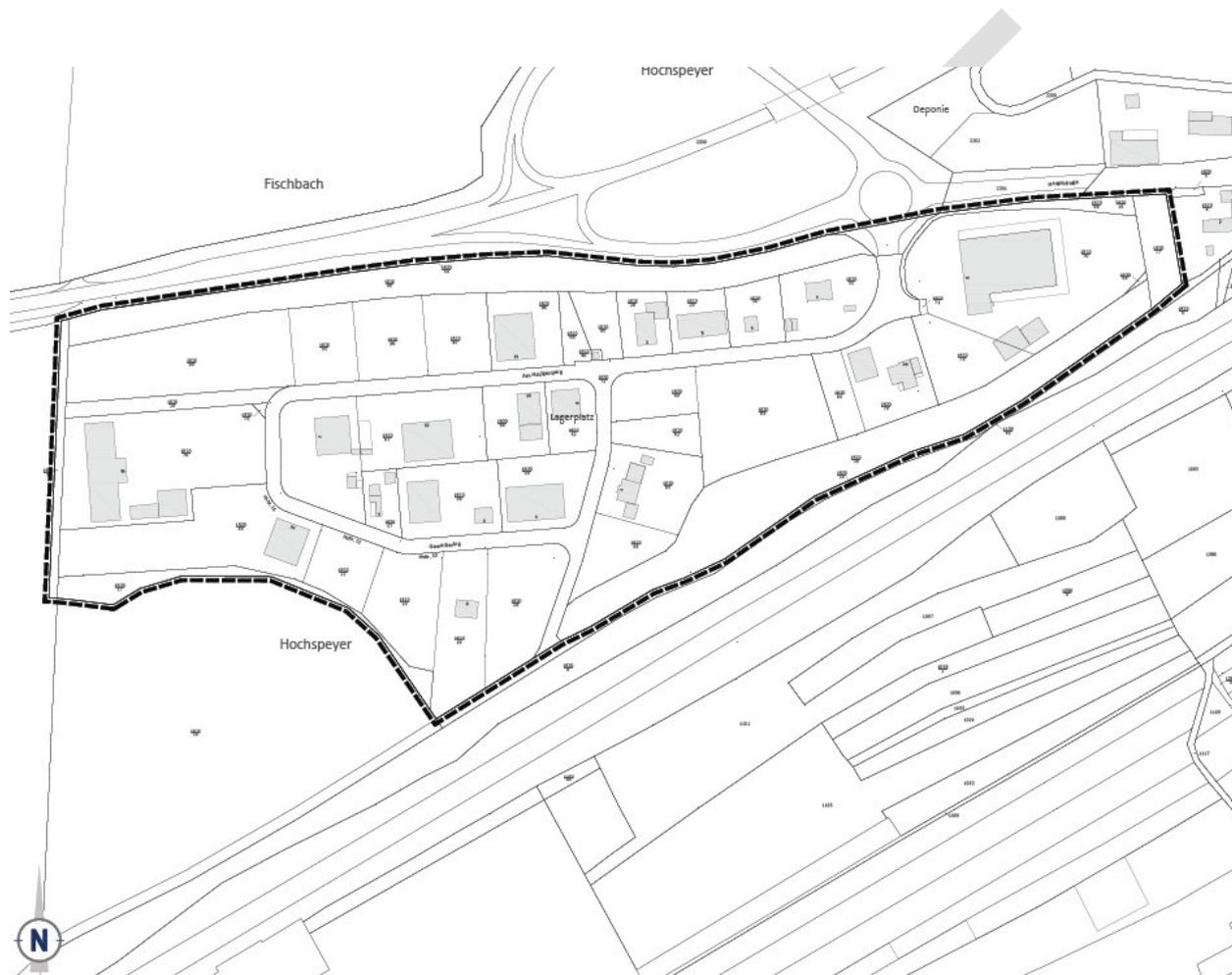


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung¹

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Da keine Änderungen an der Bundesstraße B 37 vorgesehen sind, werden diese Flächen nicht in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen. Insofern unterscheidet sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung vom Ursprungsbebauungsplan.

3 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2

¹ WSW & Partner GmbH, Stand: Juni 2020.

ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Hochspeyer aus dem wird das Plangebiet überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die für den Einzelhandel vorgesehene Fläche ist als „Sondergebiet Einzelhandel“ dargestellt.

Die Sonderbaufläche umfasst dabei lediglich einen geringen Teil des Plangebietes. Die Änderung dieser Baufläche in ein Gewerbegebiet löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus. Die geringfügige Abweichung ist insofern mit der aktuell noch wirksamen Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes vereinbar.

Am 01.07.2014 wurde die ehemalige VG Hochspeyer in die VG Enkenbach-Alsenborn eingegliedert. Daher wurde der Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Hochspeyer aus dem Jahr 2006 in die Neuaufstellung der ehemaligen VG Enkenbach- Alsenborn übernommen. Im aktuellen Entwurf zur Offenlage des Flächennutzungsplanes der VG Enkenbach- Alsenborn 2030 aus dem März 2019 wird das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren befinden sich eine Grünfläche sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Darstellungen entsprechen den Darstellungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark“.

Der Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

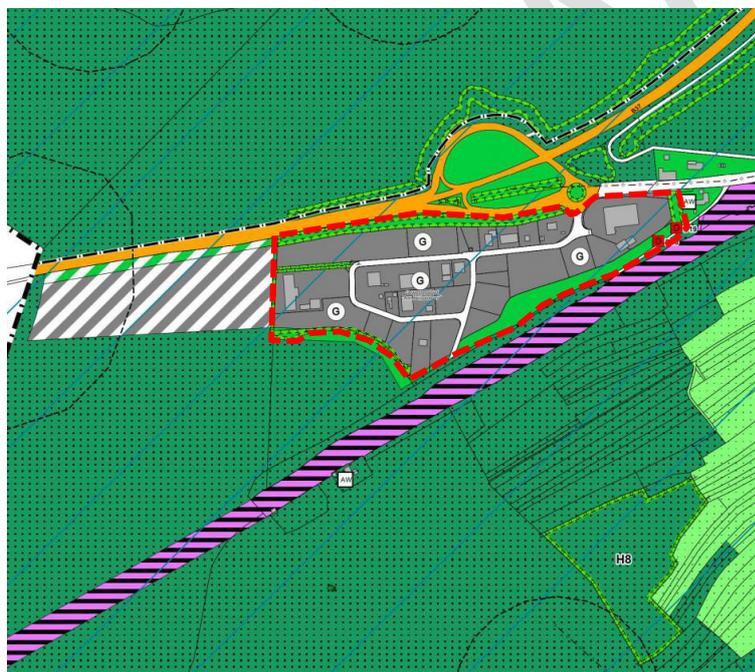


Abbildung 2: Ausschnitt des Entwurfs zum Flächennutzungsplan 2030 der VG (Stand März 2019) mit Abgrenzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dienstleistungs- und Gewerbepark Hochspeyer“²

² Igr AG, Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach- Alsenborn 2030 Entwurf (März 2019), abgerufen unter https://web.igr-ag.info/2010052_FNP/Startseite_FNP_Enkenbach_Alsenborn_Entwurf_Maerz2019.pdf, Stand: 30.06.20.

3.2 Verfahren

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sollen durch die Umwandlung einer kleineren Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel zu einer Gewerbefläche sowie durch die Aufnahme einer kleinen Anliegerstraße neue attraktive Flächen für lokale Betriebe bereitgestellt werden. Diese Planungsabsichten sind als „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 BauGB zu qualifizieren. Als Maßnahmen der Innenentwicklung kommen sämtliche Planungsvorhaben in Betracht, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Die Anwendung des § 13a BauGB gilt auch für die Änderung von Bebauungsplänen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von 8,2 ha auf. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete eine Grundfläche -GR- von ca. 52.800 qm zulässig (festgesetzte Gewerbegebiete: 66.030 qm x 0,8 GRZ).

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

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

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

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

4 BESTAND IM PLANGEBIET UND UMGEBENDE NUTZUNGEN

Das Plangebiet ist bereits weitgehend mit Gewerbe- und vereinzelt mit dazugehörigen Betriebswohnungen bebaut. Einige Grundstücke sind derzeit noch ungenutzt. Die Erschließungsanlagen für die Erschließung der vorhandenen Gewerbegrundstücke sind vollständig hergestellt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Alle derzeit erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind bereits vorhanden. Änderungen bzw. Erweiterungen der vorhandenen Einrichtungen sind hier nicht vorgesehen. Die vorhandene Trafostation innerhalb des Planbereichs bleibt erhalten. Diese wurde jedoch im Rahmen der Erschließung des Baugebietes abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes an anderer Stelle errichtet. Gleiches gilt für einzelne Rückhalteflächen und -anlagen für das Oberflächenwasser. Im Rahmen der Erschließungsplanungen wurden diese Änderungen zur Optimierung der Erschließung erforderlich. Der Bebauungsplan ist diesbezüglich anzupassen.

6 BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes wurden unter anderem die Nutzungsschablonen zusammengefasst um eine bessere Lesbarkeit und Übersichtlichkeit zu schaffen. Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen handelt, ergeben sich hieraus keine neuen Regelungsinhalte sowie keine weiteren Auswirkungen. Die weiteren Änderungen werden nachfolgend beschrieben.

6.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung:

Die wesentlichste Flächenänderung des Bebauungsplanes umfasst die Umwandlung einer bislang als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Fläche in ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO.

Nutzungskonflikte mit den umliegenden gewerblichen Nutzungen sind mit der Umplanung nicht verbunden. Hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung werden die Festsetzungen der angrenzenden Baugrundstücke übernommen. Die Erschließung ist für die gewerbliche Nutzung ausreichend.

Flächeneigentümer ist die Gemeinde. Somit entstehen auch keine Entschädigungsfolgen gem. § 39 ff BauGB.

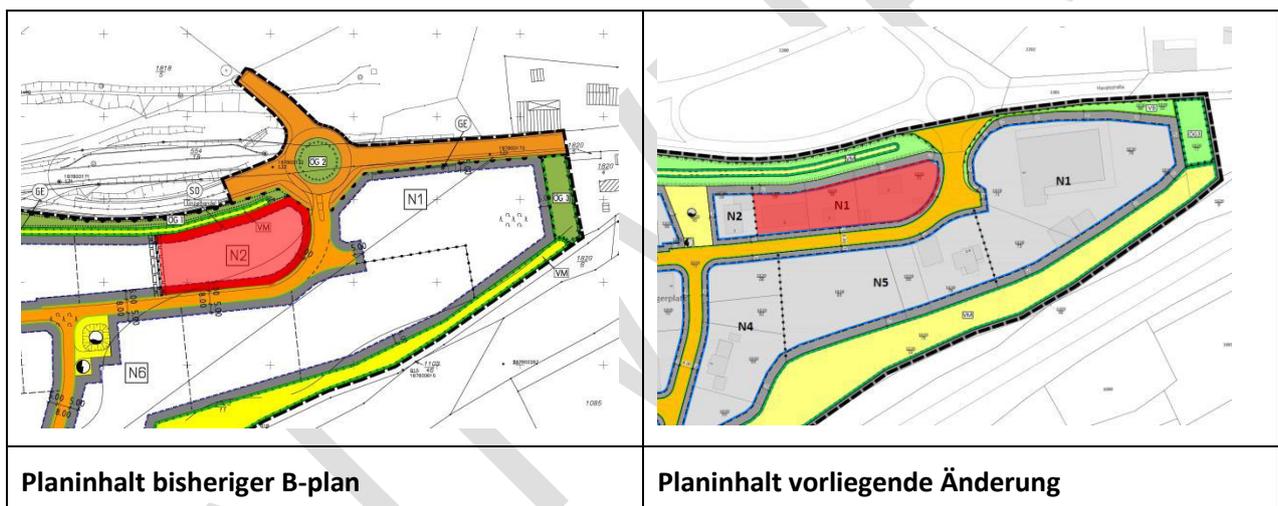


Abbildung 3: Änderungsbereich Nutzungsart

6.2 Verlegung von Flächen für Rückhaltmaßnahmen für Oberflächenwasser sowie Versorgungsflächen

Im Zuge der Entwässerungsplanung des Gewerbegebietes wurden aus erschließungstechnischen Gründen eine im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sowie ein Standort für eine Trafostation verlegt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die Änderungen nun planungsrechtlich übernommen.

Da alle Anlagen bereits hergestellt sind, werden keine erheblichen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen erwartet.

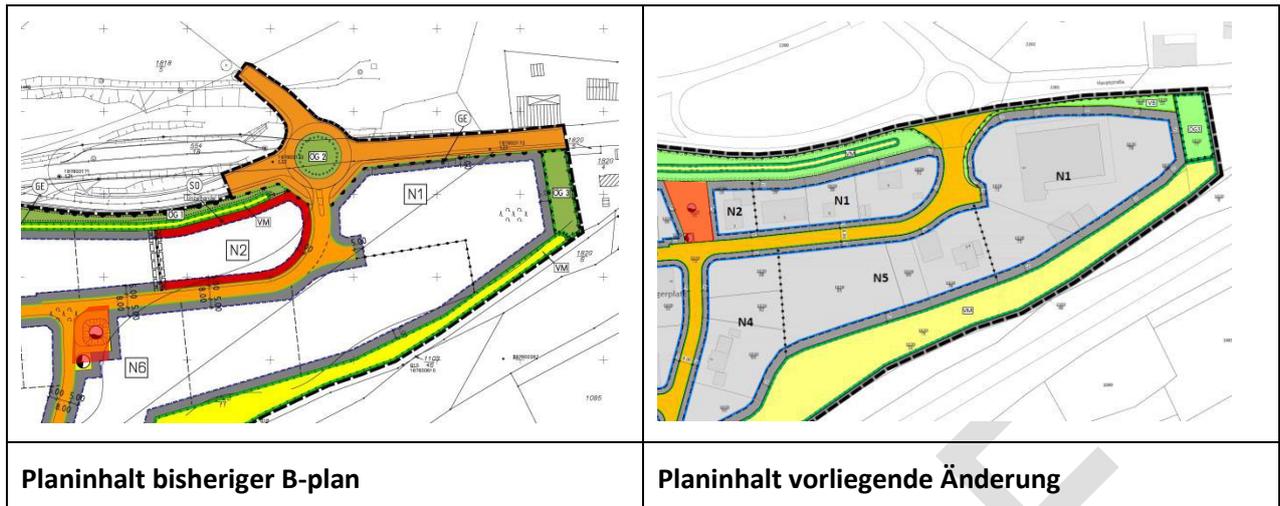


Abbildung 4: Änderungen Rückhaltefläche und Trafostation

6.3 Ergänzung Erschließungsstraße

Nachdem nun bereits seit einigen Jahren Flächen im Dienstleistungs- und Gewerbepark angeboten werden, wird deutlich, dass in der Ortsgemeinde insbesondere ein Bedarf an kleineren Gewerbegrundstücken besteht. Um hier günstig geschnittene Grundstücke anbieten zu können, ist nun vorgesehen, eine kleinere Anliegerstraße in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auch soll durch das Vorhaben eine künftige Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Westen für die Zukunft nicht blockiert werden. So soll im Gegenteil durch die Planung eine geordnete Entwicklungsoption für die Gemeinde geschaffen werden. Daher wurde eine entsprechende Verlängerung der Anliegerstraße hin in Richtung Westen zur Gebietsgrenze vorgenommen. Diese Option wurde entsprechend bei der Planung der Straßenführung und der Ausgestaltung des Straßenraums berücksichtigt. Bislang war diese öffentliche Fläche für die Aufnahme von Entwässerungsgräben vorgesehen. Die Fortführung des Oberflächenwassers in diesem Bereich kann nun leitungsgebunden erfolgen.

Der Anschluss der erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme erfolgt über das bereits vorhandene Erschließungsnetz.

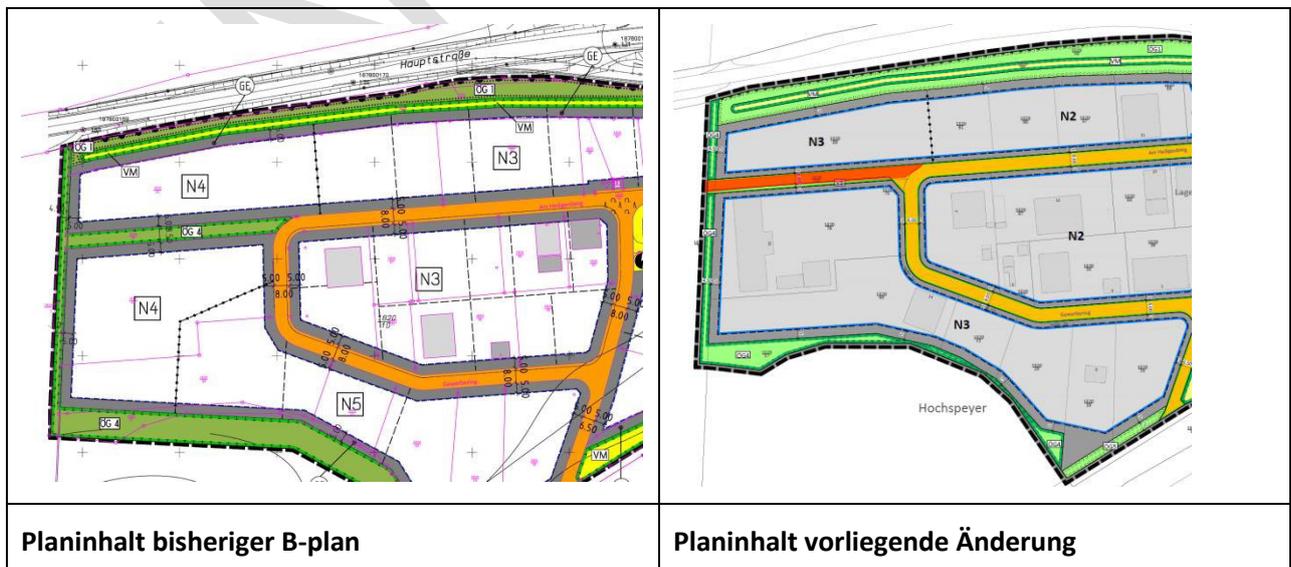


Abbildung 5: Aufnahme einer Anliegerstraße

6.4 Anpassung des Bebauungsplanes an Grundstücksbestand

Neben den zuvor beschriebenen Modifikationen umfasst die vorliegende Planänderung auch die Anpassung des Bebauungsplanes an die erfolgte Bodenordnung. Im Rahmen der Entwässerungsplanungen und –arbeiten wurden planabweichend verschiedene Rückhaltemulden in anderer Form und Größe erstellt. Partiiell kam es auch zu geänderten Abgrenzungen zum angrenzenden Wald. Die Änderungen sind in der Regel nur kleinräumig und umfassen nur wenige Meter. Um jedoch eine planungsrechtliche Konformität zu erreichen, werden auch diese Änderungen nun in die vorliegende Bebauungsplanänderung aufgenommen.

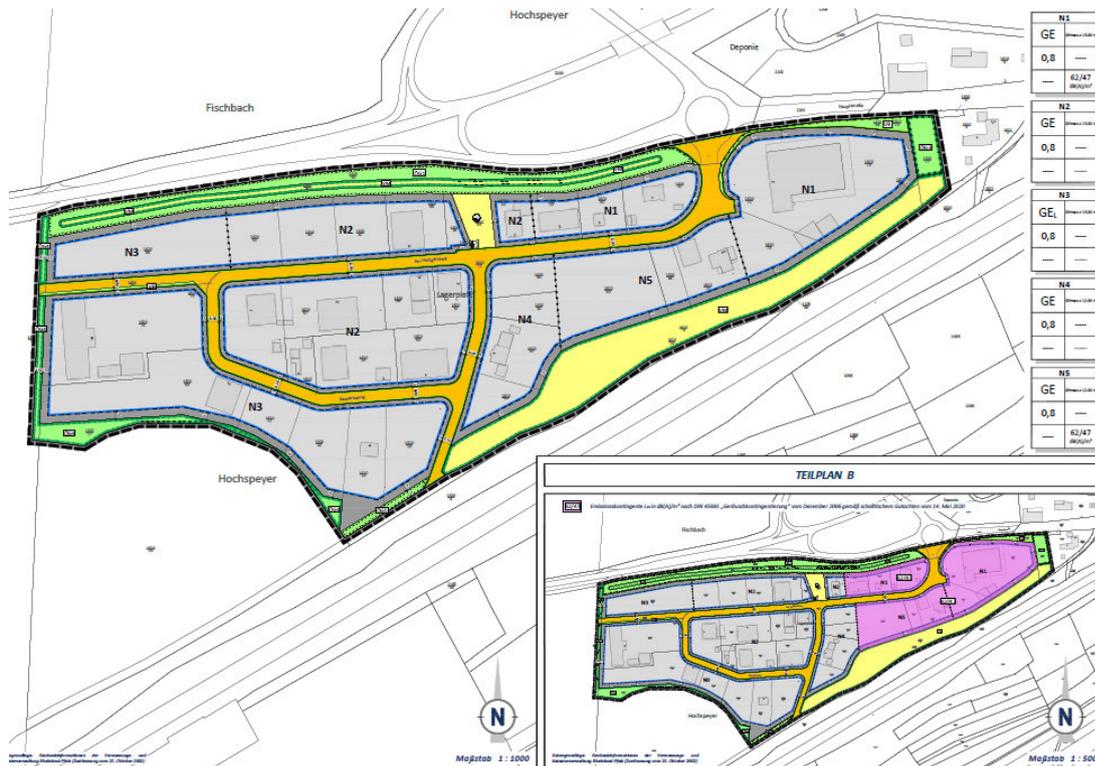


Abbildung 6: Darstellung Bebauungsplanänderung³

6.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu *Art und Maß* der baulichen Nutzung bleiben mit Ausnahme der Gebietsänderung im Wesentlichen erhalten. Für den nun als Gewerbegebiet aufgenommenen Bereich werden die Festsetzungen des westlich angrenzenden Gewerbegebietes übernommen. Dies betrifft auch die Regelungen zum Schallschutz.

Die *überbaubaren Flächen* werden entsprechend der Beschlusslage der Ortsgemeinde auf einen nunmehr drei Meter breiten Abstand zu den zugeordneten Erschließungsanlagen angepasst. Im Übrigen erfolgen geringe Anpassungen aufgrund der bislang im Plan enthaltenen abweichenden *Bauflächenfestsetzungen*.

Die bislang in Zusammenhang mit dem *Sondergebiet* enthaltenen Festsetzungen entfallen nunmehr in der vorliegenden Planänderung.

³ WSW & Partner GmbH, Stand: Oktober 2020.

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans ist deutlich geworden, dass die im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen *Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung* nicht mehr dem Stand der Technik und der Rechtsprechung entsprechen. Daher wurde es erforderlich, im Zuge der Änderung des Bebauungsplans auch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Geräuschkontingentierung) zu überarbeiten. Die Geräuschkontingentierung beschreibt das Schallschutzkonzept, das sichergestellt, dass die Schallabstrahlung möglicher Betriebe, Nutzungen und Anlagen in den Gewerbegebieten zu keinen schalltechnischen Konflikten mit den außerhalb des Bebauungsplans vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen führt.

Das im Rahmen dieser Änderung gefertigte schalltechnische Gutachten⁴ untersucht die Verträglichkeit zwischen den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes und bewertet die Geräuscheinwirkungen anhand der „*Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm*“. Zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders wurde eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 erarbeitet. Der Verkehrslärm im Plangebiet aufgrund der Bundesstraße B 37 bzw. die Zunahme der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen wurden in dem 2004 durchgeführten Verfahren für den Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark“ untersucht und beurteilt. Durch die nun vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine nachteiligen Auswirkungen, so dass auf eine erneute Untersuchung dieser Aufgabenstellungen verzichtet werden kann.

Aufgrund der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung (Wohnhaus, ehemals Straßenmeisterei) östlich des Plangebiets (Hauptstraße 1) war es erforderlich, im Rahmen der Geräuschkontingentierung eine Abstufung der zulässigen Schallabstrahlung vorzunehmen. Südlich der Eisenbahnstrecke ist eine weitere Wohnnutzung (Am Heiligenbergtunnel 1) vorhanden, die für die Bestimmung der zulässigen Schallabstrahlung maßgeblich ist. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten stellen sicher, dass vorhandene Betriebe mindestens das laut Genehmigung in Anspruch genommene Kontingent erhalten. Teilweise, insbesondere am Tag, ergeben sich Erhöhungen. Aus den im vorliegenden Gutachten ermittelten Emissionskontingenten resultieren keine weitergehenden Einschränkungen für die Betriebe als nach bisher geltendem Planungsrecht.

Es wurde ermittelt, welche Geräuschemissionen von den Flächen im Plangebiet ausgehen dürfen, damit die zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile an den vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden. Aufgrund der in der Umgebung in unterschiedlichen Richtungen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen konnten die Gewerbegebiete nach schalltechnischen Gesichtspunkten gegliedert werden. Es wurden Flächen ermittelt, für die keine Beschränkung der zulässigen Schallabstrahlung erforderlich wird. Für Teilflächen im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dagegen wird die Festsetzung von Emissionskontingenten, die die zulässige Schallabstrahlung von Flächen regeln, erforderlich.

Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingente werden die zulässigen Planwerte an allen Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Zudem wurden für die Nutzungen die Planwerte mit dem Ansatz IRW-6 dB so abgeschätzt, dass ausreichend Puffer für die Überlagerung mit (ggf. zukünftig entstehenden) gewerblichen Nutzungen gegeben ist. Somit ist sichergestellt, dass in der Summe aller einwirkenden gewerblichen Nutzungen, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dienen, mit Sicherheit eingehalten werden.

⁴ WSW & Partner GmbH, Schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan „Dienstleistungs- und gewerbepark-1. Änderung“, Stand: Juli 2020.

Insgesamt ist die Schallabstrahlung von den Flächen der Gewerbegebiete mit den angrenzenden, vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzwürdigen Nutzungen verträglich, wenn für die Flurstück-Nr. 1820/29, 1820/30, 1820/31, 1820/71, 1820/73, 1820/79, 1820/84 und 1820/85 die maximalen Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt werden und bei der Neuplanung und Genehmigung der Betriebe, Nutzungen und Anlagen sichergestellt wird, dass die immissionswirksame Schallabstrahlung der Betriebe, Nutzungen und Anlagen mit den Festsetzungen im Bebauungsplan übereinstimmt. Für die Gewerbegebiete ohne Festsetzung von Emissionskontingenten sind die Regelungen der TA Lärm einschlägig.

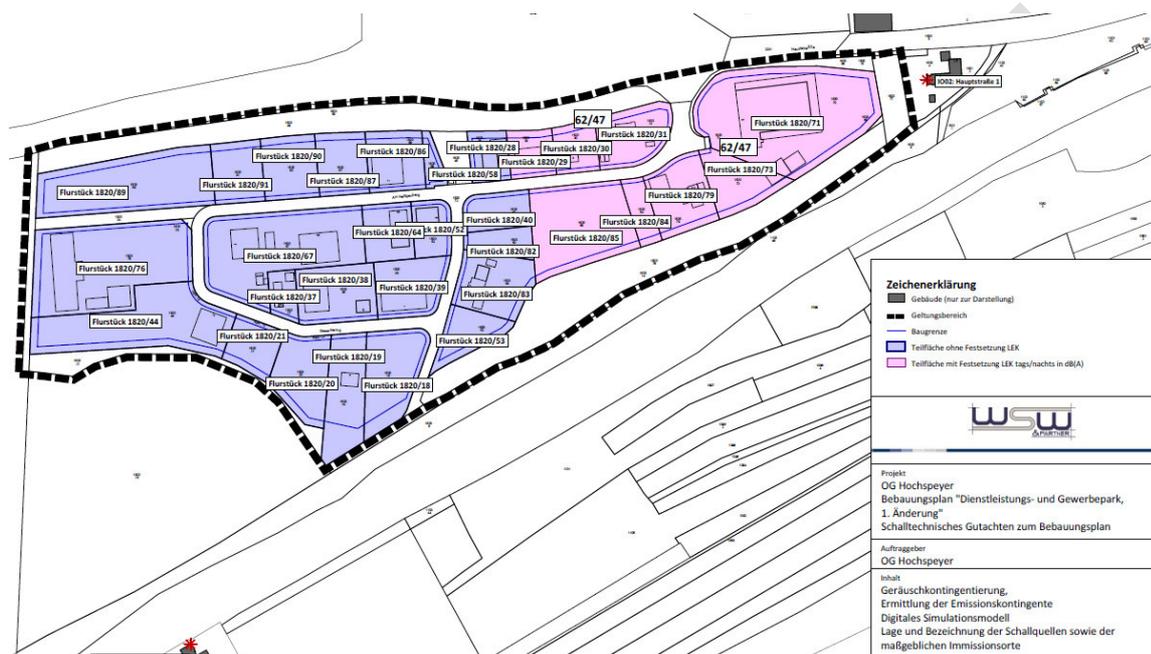


Abbildung 7 Darstellung Geräuschkontingentierung, Ermittlung der Emissionskontingente⁵

⁵ WSW & Partner GmbH, Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Dienstleistungs- und GewerbePark, 1.Änderung“, Stand: Juli 2020.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der bereits im Rahmen der Begründung aufgezeigten Geringfügigkeit bzw. dem Sachverhalt, dass es sich im Wesentlichen um Bestandsanpassungen handelt, sind die Auswirkungen der Planänderungen sowohl auf das städtebauliche Gesamtkonzept wie auch für die Planbetroffenen gering. Da die Gemeinde noch Eigentümer über einen Großteil der bislang unbebauten Flächen ist, werden private Belange nur in geringem Umfang berührt. Dies betrifft insbesondere die Schaffung der neuen Anliegerstraße. Auch in diesem Zusammenhang können derzeit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen festgestellt werden.

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Emissionskontingente werden die Nutzungsintensitäten auf den Grundstücken teilweise erweitert.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die örtlichen Systeme sichergestellt. Änderungen an den Systemen sind nicht erforderlich.

8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/VORPRÜFUNG GEM. ANLAGE 2 ZUM BAUGB

Der Bebauungsplan „Dienstleistungs- und Gewerbepark Hochspeyer“ soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche innerhalb des Bebauungsplanes wird ca. 52.800 qm betragen.

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

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

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

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

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

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung besteht erst, wenn die Vorprüfung anhand der in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien zur Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat. Darüber hinaus ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die

Zulässigkeit von Vorhabens begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Derzeit sind im Gebiet keine Betriebe bekannt, die einer allgemeinen UVP-Pflicht unterliegen. Die Anwendungsvoraussetzungen für § 13a BauGB liegen demnach vor.

8.1 Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die bereits vorhandene Nutzung „Gewerbegebiet“ für das gesamte Gebiet planungsrechtlich festsetzen. Das bisherige Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel entfällt.

Zusätzliche Verkehrsflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs lediglich in Form einer kleinen Anliegerstraße festgesetzt. Die das Plangebiet tangierende Bundesstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die sonstigen im Rahmen dieser Änderung vorgesehenen Abweichungen umfassen kleinräumige Bestandsanpassungen hinsichtlich der Abgrenzung von Bau-, Grün- und Versorgungsflächen.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zu den Emissionskontingenten stellen sicher, dass vorhandene Betriebe mindestens das laut Genehmigung in Anspruch genommene Kontingent erhalten.

8.1.1 Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf Gewerbeflächen sowie Flächen zur Oberflächenwasserrückhaltung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Erweiterungen der bisher bebauten Flächen ermöglicht.

Der Bebauungsplan steuert die bauliche Entwicklung in den Baugebieten durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, die Art der zulässigen Betriebe sowie deren baulichen Umfang. Der Rahmen der Festsetzungen orientiert sich an den Bestimmungen des § 17 BauNVO. Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für die festgesetzten Gewerbegebiete im Rahmen dieser Änderung unberührt.

8.1.2 Maß der Beeinflussung anderer Pläne und Programme durch den Bebauungsplan

Im aktuell noch wirksamen Flächennutzungsplan der ehemals VG Hochspeyer sowie in dem in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der neu fusionierten VG Enkenbach- Alsenborn ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Flächennutzungsplan der VG Hochspeyer ist auch das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel enthalten.

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

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

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Potenziale der Innenentwicklung gestärkt, da die verfügbaren Flächen nun bedarfsorientiert ausgewiesen werden. Die Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen reduziert ebenso den Flächenverbrauch und schont Ressourcen. Hierdurch folgt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB. Eine nachhaltige Entwicklung und Standortsicherung auch im Interesse der Erhaltung bzw. Neuschaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen wird gefördert.

Für den Geltungsbereich bestehen bereits Baurechte gem. § 30 BauGB.

Durch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung vorgesehenen Maßnahmen ist kein zusätzlicher erheblicher Eingriff in die natürlichen Schutzgüter verbunden. Durch die Aufnahme aktueller Festsetzungen zu den Emissionskontingenten wird der erforderliche Lärmschutz zu den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen gewahrt.

8.1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheits-bezogener Problemstellungen

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

Erhebliche gewerbliche Emissionen bzw. Immissionen sind nicht vorhanden. Die innerhalb des Gebietes vorhandenen Betriebe unterliegen keiner Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz.

Aus dem ordnungsgemäßen Betrieb der dort vorhandenen und auch zukünftig möglichen Betriebe und Anlagen ergeben sich bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften potenziell keine umweltrelevanten Problemstellungen.

Die sich aus den Betrieben ergebenden möglichen Schallemissionen wurden durch schallrelevante Festsetzungen bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgen diesbezüglich keine Änderungen.

8.1.5 Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

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

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

8.1.6 Merkmale möglicher Auswirkungen der Planung und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen bereits vorhandene Nutzungen bzw. Baurechte planungsrechtlich fest. Daher sind mit der Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes keine zusätzlichen Auswirkungen der Planung verbunden. Der Bebauungsplan steuert die mögliche Bebauung

über die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Insofern besteht auch seitens der Nachbarschaft Planungssicherheit über den baulich zulässigen Rahmen. Um die Belange der schützenswerten angrenzenden Wohnnutzungen zu sichern, werden durch die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wirkungsvolle Maßnahmen zur Konfliktbewältigung festgesetzt.

Durch die Flächenanpassungen und den damit erfolgten Reduzierungen der Gewerbeflächen um ca. 0,65 ha reduziert sich im Vergleich zu der bisherigen Planung die mögliche Grundfläche auf nunmehr ca. 52.800 qm. Insofern sind zusätzliche und erhebliche Auswirkungen mit der der vorliegenden Planung nicht verbunden.

8.1.7 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Änderungen sowie der Reduzierung der Bauflächen sind keine Auswirkungen zu erwarten.

8.1.8 Kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Auf Grund der Art der Festsetzungen des Bebauungsplanes und den vorhandenen Nutzungen ergeben sich keine erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit.

8.1.10 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Keine Relevanz

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

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und große Bereiche im gewerblichen Teil flächig versiegelt. Besondere sensible, schützenswerte Bereiche sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Gebiet wird durch den vorhandenen Verkehr auf der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße belastet.

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

Dabei wurden auch folgende umweltrelevanten Gebiete berücksichtigt:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete⁶

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

- Nationalparke
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
- gesetzlich geschützte Biotop
- Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte
- Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft sind⁷

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Naturparks „Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservates „Pfälzerwald-Nordvogesen“, festgestellt gemäß Landesverordnung vom 22. Januar 2007. Der Schutzzweck gem. § 4 dieser Verordnung ist bei der Planaufstellung zu berücksichtigen. Relevante Konflikte diesbezügliche Konflikte werden durch die vorliegenden Planänderungen nicht ausgelöst.

8.2 Eingriffsbilanzierung

Durch die vorliegende Planung reduzieren sich die Bauflächen von 7,25 ha auf nunmehr 6,6 ha. Daraus folgt, dass durch die Bebauungsplanänderung im Vergleich mit der bisherigen Bebauungsplanung keine neuen Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter verbunden sind.

8.3 Darstellung der Betroffenheiten gem. Anlage 2 BauGB

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
<p>1.1 Größe des Vorhabens</p> <p>Ausweisung eines Gewerbegebietes (ca. 6,6 ha), zulässige Grundfläche: ca. 52.800 qm</p> <p>Die Planänderungen bedingen eine Reduzierung der Bauflächen um ca. 0,6 ha.</p>	<p>Gemäß den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 ist für Gebiete zwischen 0,2 und 0,7 ha eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.</p> <p>Keine UVP nach UVPG erforderlich</p> <p>Steuerung nach Maßgabe des § 13a BauGB noch zulässig.</p>
<p>Örtliche Qualitätskriterien</p>	

⁷ Von der L 517 bzw. L 453 besteht eine Sichtachse auf die Burg Neuleiningen (13. Jh.). Diese wird durch das Bebauungsplanvorhaben nicht beeinträchtigt.

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
<p>Vegetation</p> <p>Gelände weitgehend überbaut und als Gewerbegebiet genutzt. In den Randbereichen vereinzelte neue Gehölzstreifen im Bereich der Entwässerungsanlagen sowie Wald zu finden.</p> <p>Tierwelt</p> <p>Die Fläche des Plangebietes hat aufgrund des Fehlens von Vegetation nahezu keine Bedeutung für die lokale Fauna. Störungen insbesondere durch Geräuschentwicklung (Verkehr sowie Gewerbenutzung) bieten keine günstigen Lebensbedingungen für Tierarten.</p> <p>Boden</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es weitgehend um bereits versiegelte Gewerbegrundstücke. Der sonstige Boden innerhalb des Plangebietes ist durch die Aufschüttungen und Baumaßnahmen stark verdichtet.</p> <p>Wasser</p> <p>Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die sich zum Teil aus Aushubmassen und Recyclingmaterial zusammensetzen, ist das Naturraumpotenzial „Wasser“ bereits qualitativ und quantitativ beeinträchtigt.</p> <p>Klima</p> <p>Für das örtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes nicht von Bedeutung. Die Fläche, auf der das Vorhaben realisiert werden soll, ist derzeit weitgehend bebaut.</p>	<p>Zusätzliche Überbauung ist möglich. Ortsrandeingrünung wird durch Pflanzfestsetzungen auf dem Betriebsgrundstück sichergestellt.</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten</p> <p>Durch die Planung kommt es zu keiner relevanten Neuversiegelung</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten. Die Planänderungen haben keine relevanten Einflüsse auf das Schutzgut Wasser zur Folge.</p> <p>Keine relevanten Betroffenheiten</p>
<p>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete</p> <p>soweit im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 des BNatSchG bekannt gemacht bzw. offiziell gemeldete / ausgewiesene Gebiete</p>	<p>Nicht vorhanden</p>
<p>Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG</p>	<p>Nicht vorhanden</p>
<p>Nationalparks gemäß § 24 des BNatSchG</p>	<p>Nicht vorhanden</p>
<p>Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG</p>	<p>Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen betroffen</p>

Kriterien gem. Anlage 2 zum BauGB	Betroffenheit
<p>Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG</p>	<p>Nicht betroffen</p>
<p>Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete gemäß den §§ 19, 32 WHG bzw. landesrechtliche Regelungen</p>	<p>Nicht vorhanden</p>
<p>Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind Mögliches Erreichen oder Überschreiten von Grenzwerten bzw. Qualitätsanforderungen diesbezüglicher EG-Richtlinien</p>	<p>Nicht relevant</p>
<p>Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte Insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes (vgl. hierzu auch Regionalpläne bzw. Regionale Raumordnungsprogramme bzw. -pläne der Länder)</p>	<p>Der Bebauungsplan unterstützt mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen die Funktion des Grundzentrums Hochspeyer.</p>
<p>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Entsprechend der jeweiligen Ländergesetzgebung (Denkmalschutzgesetze) zu beachtende Kategorien u. a. Baudenkmäler, Bodendenkmale, Kulturdenkmäler, kleinräumige Kulturlandschaften usw.</p>	<p>Keine Betroffenheit</p>

8.4 Zusammenfassung

Da sich die vorliegende Bebauungsplanänderung auf punktuelle Änderungen innerhalb des Gewerbe beschränkt,

- wird kein Rahmen für Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG gesetzt,
- werden andere Pläne und Programme nicht beeinflusst,
- hat die Planänderung keine relevanten und dauerhaften Auswirkungen auf die Schutzgüter
- ergeben sich keine durch die Planänderung hervorgerufenen erheblichen Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit.

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

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

Die Lärmbelastung des Gebietes liegt hinsichtlich des Gewerbegebietes innerhalb der Vorgaben der maßgeblichen lärmtechnischen Regelwerke. Zur Sicherstellung der Wohnqualität der östlich angrenzenden Wohnnutzungen sind im Bebauungsplan Regelungen zum Lärmschutz enthalten. Diese werden jedoch durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

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