



# Gemeinde Rohrbach

## Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle" 1. Änderung und Erweiterung

Satzungsfassung vom 23.03.2020

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07HEX17053

Gemeinde Rohrbach

Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“, 1. Änderung und Erweiterung

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	1
Abbildungsverzeichnis.....	3
Vorbemerkungen .....	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes.....	6
2 Lage und Größe des Plangebietes.....	6
3 Verfahren und Verfahrensstand .....	8
4 Bestehende Rechtsverhältnisse .....	8
5 Bestand .....	9
6 Städtebauliches Konzept.....	11
6.1 Bauungskonzept .....	11
6.2 Verkehrliche Erschließung .....	12
6.3 Technische Infrastruktur.....	12
6.3.1 Schmutzwasser.....	12
6.3.2 Trinkwasser .....	12
6.3.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung.....	12
7 Übergeordnete Planungen.....	13
7.1 Regionalplan .....	13
7.1.1 Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens .....	13
7.2 Flächennutzungsplan .....	14
8 Schutzvorschriften und Restriktionen.....	14
8.1 FFH-Gebiet.....	14
8.2 Landschaftsschutzgebiet.....	15
8.3 Naturschutzgebiete .....	16
8.4 Biotope.....	16
8.5 Gewässerschutz .....	17
8.6 Hochwasserschutz .....	17
8.7 Wald.....	17
8.8 Altlasten .....	17
8.9 Denkmalschutz.....	17
9 Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	18

9.1	Schutzgüter .....	18
9.1.1	Luft, Klima .....	18
9.1.2	Boden .....	19
9.1.3	Wasser .....	19
9.1.4	Flora, Fauna .....	20
9.1.5	Landschaftsbild.....	20
9.1.6	Mensch .....	21
10	Fachgutachten.....	21
10.1	Verkehrsgutachten .....	21
10.2	Schalltechnische Berechnung .....	22
10.3	Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	22
10.4	Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz .....	23
11	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
11.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
11.3	Bauweise.....	24
11.4	Grundstückszufahrten .....	24
11.5	Geh,- Fahr- und Leitungsrechte .....	25
11.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
11.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	25
11.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	25
11.9	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. ....	25
11.10	Pflanzgebote .....	26
11.11	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	26
12	Örtliche Bauvorschriften .....	28
12.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	28
12.2	Werbeanlagen.....	29
12.3	Einfriedungen.....	29
13	Städtebauliche Kenngrößen.....	29

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab .....	7
Bild 2: Katasterauszug mit Bestands- und Erweiterungsplanung, freier Maßstab.....	7
Bild 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“, freier Maßstab.....	8
Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich.....	9
Bild 5 und 6 : Blick von der L 493 auf das Plangebiet.....	10
Bild 7 und 8: Blick auf das vorh. Gewerbegebiet im Westen und Süden.....	10
Bild 9 und 10: Blick nach Südosten auf das angrenzende Waldgebiet (FFH-Gebiet) und die Freileitung im Süden.....	10
Bild 11: Blick auf die südlich angrenzende Waldfläche (FFH-Gebiet) .....	10
Bild 12: Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“, 1. Änderung und Erweiterung.....	11
Bild 13: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab.....	13
Bild 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab.....	14
Bild 15: FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“, Quelle LANIS RL.....	15
Bild 16: Landschaftsschutzgebiet „Klingbachtal-Kaiserbachtal“, Quelle LANIS RLP.....	16
Bild 17: Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Quelle LANIS RLP .....	16
Bild 18: Schützenswerte Biotopflächen, Quelle LANIS RLP .....	17
Bild 19: Grabungsschutzgebiet „Große Ahlmühle“, Quelle Direktion Landesarchäologie, Speyer .....	18
Bild 20: Ausgleichsfläche Gemarkung Herxheim, Flst.-Nr. 7005, Quelle LANIS RLP .....	27
Bild 21: Ausgleichsfläche Gemarkung Billigheim, Flst.-Nrn. 3478, 3479, Quelle LANIS RLP .....	27
Bild 22: Ausgleichsfläche Gemarkung Rohrbach, Flst.-Nr. 6264/2, Quelle LANIS RLP .....	28

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
  
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Gewerbegebiet im Osten von Rohrbach geschaffen. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Rohrbach und stellt eine Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Gewann „Große Ahlmühle“ dar. Umgesetzt wurde ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Im Jahre 2011 erlangte der Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ seine Rechtsgültigkeit.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel ortsansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, um deren Fortentwicklung sicher zu stellen und den Erhalt der Arbeitsplätze zu gewährleisten. Die Erweiterungsfläche im Osten dient ausschließlich der Erweiterung der ortsansässigen Firma SERO. Die Firma SERO hat, basierend auf dem Aufschwung der Zukunftsbranche Electronic Manufacturing Services (EMS), eine beachtliche wirtschaftliche Entwicklung zu verzeichnen und benötigt daher dringend weitere Gewerbeflächen. Die Flächenausweisung erfolgt auch aufgrund der aus logistischen Gründen erforderlichen Nähe der Expansionsfläche zur bestehenden Betriebsfläche, die sich im angrenzenden Gewerbegebiet befindet. Alternative realisierbare Flächen in räumlicher Nähe zum bestehenden Betriebsgelände sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist für die Erschließung weiterer Gewerbeflächen geeignet, da hier keine Konflikte mit anderen Nutzungen zu erwarten sind und auch kein unvertretbarer Eingriff in ökologisch wertvolle Strukturen geplant wird. Die Fläche liegt an gut zugänglicher und wahrnehmbarer Stelle unmittelbar an der L 493.

Die bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet außerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches wurden größtenteils unverändert in die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes übernommen.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Rohrbach, am Ortsausgang in Richtung Herxheim an der L 493. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Landesstraße L 493.
- Im Westen durch die Bahnlinie Karlsruhe-Landau.
- Im Süden durch vorhandene Gewerbeflächen und durch den Entwässerungsgraben mit der Flst.-Nr. 5829/2.
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke Nr. 5832/8, 5833/2, 5834/2, 5835/2, 5836/2, 5837/2, 5838/2, 5839/2, 5840/2, 5841/3, 5841/4, 5843, 5844/1, 5844/2, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5850, 5851, 5852 und 5852/1.

Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 10,40 ha. Davon beträgt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ca. 4,14 ha und der des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ca. 6,26 ha.



Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab



Bild 2: Katastrerauszug mit Bestands- und Erweiterungsplanung, freier Maßstab

### 3 Verfahren und Verfahrensstand

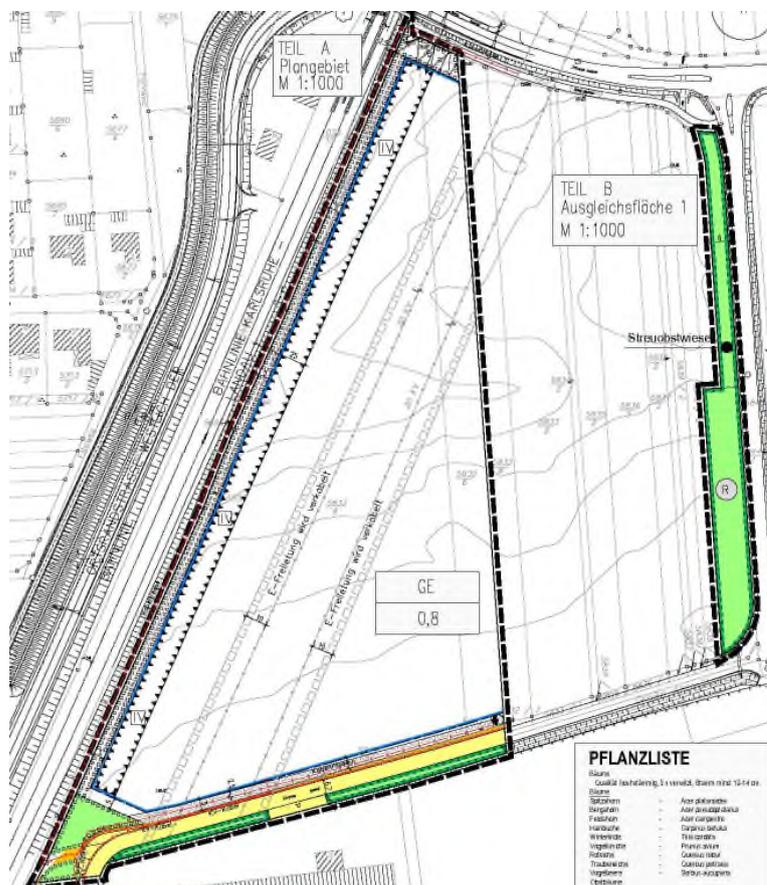
Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ 1. Änderung und Erweiterung erfolgt mit Umweltbericht im Regelverfahren und nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das Bebauungsplanverfahren mit seinen Beteiligungsschritten und der abschließenden Abwägung stellt eine angemessene Möglichkeit zur planungsrechtlichen Interessen- und Konfliktbewältigung dar.

Die 1. Änderung und Erweiterung umfasst im Wesentlichen folgende Ergänzungen /Änderungen:

- Erstellung der Planung auf aktueller Katastergrundlage.
- Wegfall der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ ausgewiesenen Ausgleichsfläche (Teil B, Ausgleichsfläche 1 des Bebauungsplanes).
- Erweiterung des Plangebietes nach Osten.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen.
- Ergänzung der Hinweise.

### 4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle, 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert Teile des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“. Der überlagerte Teilbereich wird mit Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung unwirksam.



## 5 Bestand

Auf Grundlage des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ ist das Plangebiet teilweise bebaut. Südlich des Plangebietes schließen sich weitere Gewerbeflächen an. Westlich befindet sich der Bahnhof mit Anschluss an die Bahnlinie Karlsruhe-Landau. Der geplante Erweiterungsbereich wird noch überwiegend ackerbaulich (Maisanbau) genutzt, was sich vor allem an der ausgeräumten Landschaft mit wenig gliedernden Elementen zeigt. Das Gewerbegebiet wird über die bestehende Linksabbiegespur von der L 493 aus angefahren. Südlich der L 493 befinden sich einige Hochstamm-Laubbäume die alleartig angepflanzt wurden und dadurch den Ortseingang von Rohrbach markieren. Im Südosten grenzt ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet an, welches zum FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“ gehört. Im Osten befindet sich in ca. 45 m Entfernung ein in Nord-Süd verlaufender Graben mit entsprechender Begleitflora. Im Süden des Plangebietes verläuft von Westen nach Osten ein Entwässerungsgraben, der zur Aufnahme von Oberflächenwasser dient.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Große Ahlmühle“, in welchem mit archäologischen Funden und Befunden aus der Vorgeschichte, der römischen Kaiserzeit und der Spätantike zu rechnen ist.

Über das Gebiet verläuft im Süden eine 20 KV-Freileitung. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Trafostation. Das nächst gelegene Wohngebiet befindet sich in ca. 280 m Entfernung. Das Gelände steigt von Südost nach Nordwest um ca. 2 bis 3 m an.

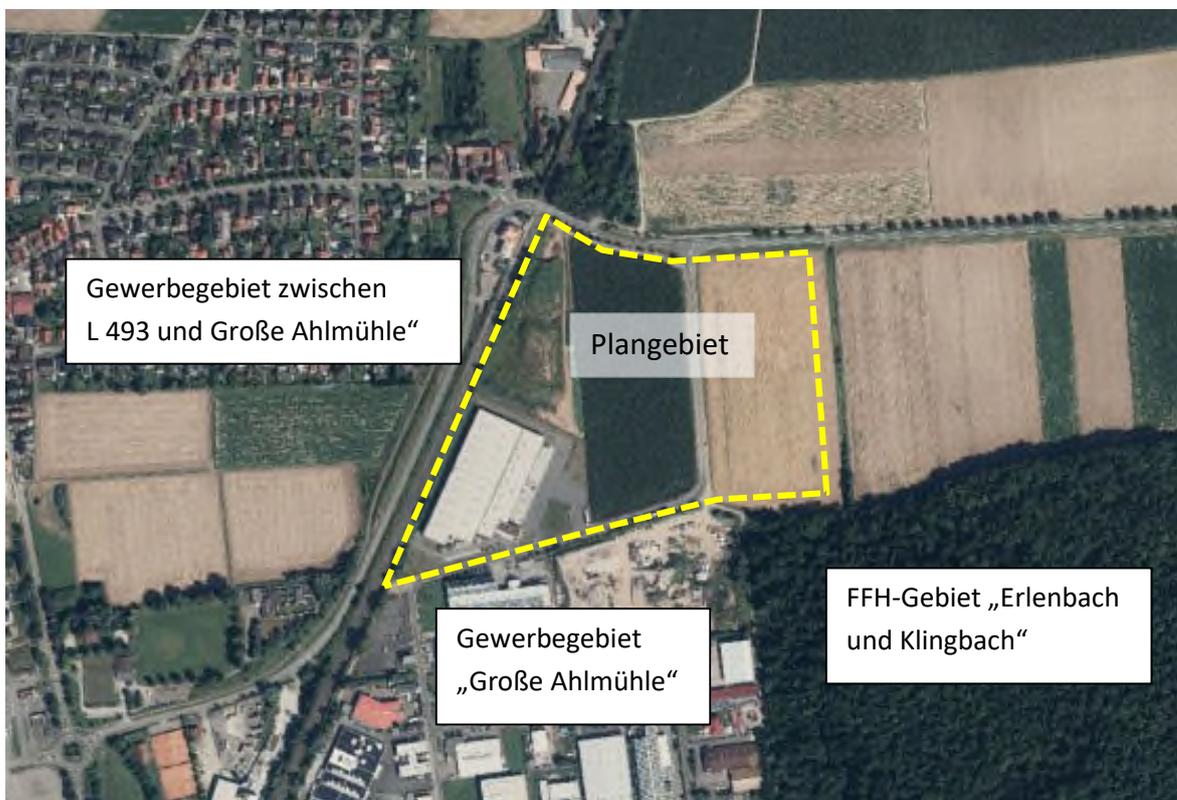


Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 5 und 6 : Blick von der L 493 auf das Plangebiet



Bild 7 und 8: Blick auf das vorh. Gewerbegebiet im Westen und Süden



Bild 9 und 10: Blick nach Südosten auf das angrenzende Waldgebiet (FFH-Gebiet) und die Freileitung im Süden



Bild 11: Blick auf die südlich angrenzende Waldfläche (FFH-Gebiet)

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bebauungskonzept

Die Planung soll der Bereitstellung von Bauflächen für das örtliche Gewerbe dienen. Damit soll die konkrete Nachfrage von örtlichen Betrieben nach Erweiterungsmöglichkeiten befriedigt werden. Die Entwicklung soll sich ausschließlich auf den Eigenbedarf richten.

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle", 1. Änderung und Erweiterung umfasst eine Fläche von rd. 10,40 ha. Es werden ca. 3,84 ha vorhandene Gewerbeflächen und ca. 5,32 ha geplante Gewerbeflächen gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Weiterhin befinden sich ca. 0,52 ha Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes. Die Abstandsfläche zum FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“ wird als Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert. Entlang der Landesstraße wird die Bauverbotszone in einer Breite von 20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand festgesetzt.

Mit diesem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde Rohrbach die folgenden Ziele und Zwecke:

1. Erschließung von gewerblichen Bauplätzen für den örtlichen Bedarf durch Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes.
2. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
3. Regelung des Wasserabflusses/ Erhalt von Grabenstrukturen im Plangebiet.
4. Sicherung einer Randeingrünung im Norden und Osten des Plangebiets als optische Maßnahmen zur besseren Einbettung in die Umgebung / Abgrenzung zur freien Landschaft.
5. Erhalt der vorhandenen Bäume südlich der L 493 und Ergänzung durch Neuanpflanzungen.
6. Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.



Bild 12: Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“, 1. Änderung und Erweiterung

## **6.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der L 493 mit direktem Anschluss an die Autobahn A 65 Abfahrt Rohrbach. Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über die Linksabbiegespur auf der L 493 bzw. über die vorhandene Straße „Große Ahlmühle“. Die innere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist betriebsintern angedacht.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Erschließungsanlagen vorhanden, die teilweise an die geänderten Rahmenbedingungen (Gebietserweiterung nach Osten) angepasst und erweitert werden müssen. Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung ist zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden und dass der Leitungsverlauf nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt wird.

### **6.3.1 Schmutzwasser**

Durch Erweiterung der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation wird die Abführung des Schmutzwassers gewährleistet. Dazu soll parallel zur Straße „Große Ahlmühle“ eine neue Schmutzwasserleitung innerhalb der privaten Grundstücke verlegt werden. Hierzu wurde im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht zur Sicherung festgesetzt.

### **6.3.2 Trinkwasser**

Die Erweiterungsflächen sollen an das örtliche Versorgungsnetz für Trinkwasser angeschlossen werden. Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten gesichert werden, deren Standorte müssen jedoch erst in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr vorabgestimmt werden. Im Bebauungsplangebiet kann nur eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen im B-Plan, insbesondere zur Höhe der Gebäude, würde die bereitstehende Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h, nur für die Gefahr der kleinen Brandausbreitung ausreichen. Ein darüberhinausgehender Löschwasserbedarf muss im Rahmen der Objektplanung (Genehmigungsplanung) durch die Grundstückseigentümer nachgewiesen und zur Verfügung gestellt werden.

### **6.3.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse und der voraussichtlich dicht bebauten Grundstücke vor Ort nicht versickert werden. Es ist daher beabsichtigt, das anfallende Regenwasser der Gebiete westlich der Straße „Große Ahlmühle“ über einen eigenen Regenwasserkanal welcher parallel zur Straße verläuft, abzuführen und in den südlich verlaufenden Graben einzuleiten. Die Flächen östlich der Straße sollen in die südöstlich des Gebietes vorgesehene Grünfläche entwässern. Die Grünfläche ist mit standortgerechtem Regio-Saatgut anzusäen. Hier sollen im nördlichen Bereich Mulden zur Aufnahme des Niederschlagswassers angelegt werden. Die Mulden sind natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein.

Diese Nordböschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen; ohne Ansaat. In diesen Versickerungsmulden kann dann sowohl eine Versickerung als auch eine Verdunstung stattfinden.

Die Mulden erhalten einen Notüberlauf in den südlich verlaufenden Graben um für seltene und sehr ergiebige Regenereignisse gewappnet zu sein.

## 7 Übergeordnete Planungen

### 7.1 Regionalplan

Nach dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der Teil des Plangebietes westlich der Straße „Große Ahlmühle“ als bestehende gewerbliche Siedlungsfläche ausgewiesen. Der östliche Teilbereich liegt innerhalb einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft (Z) und innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Z).

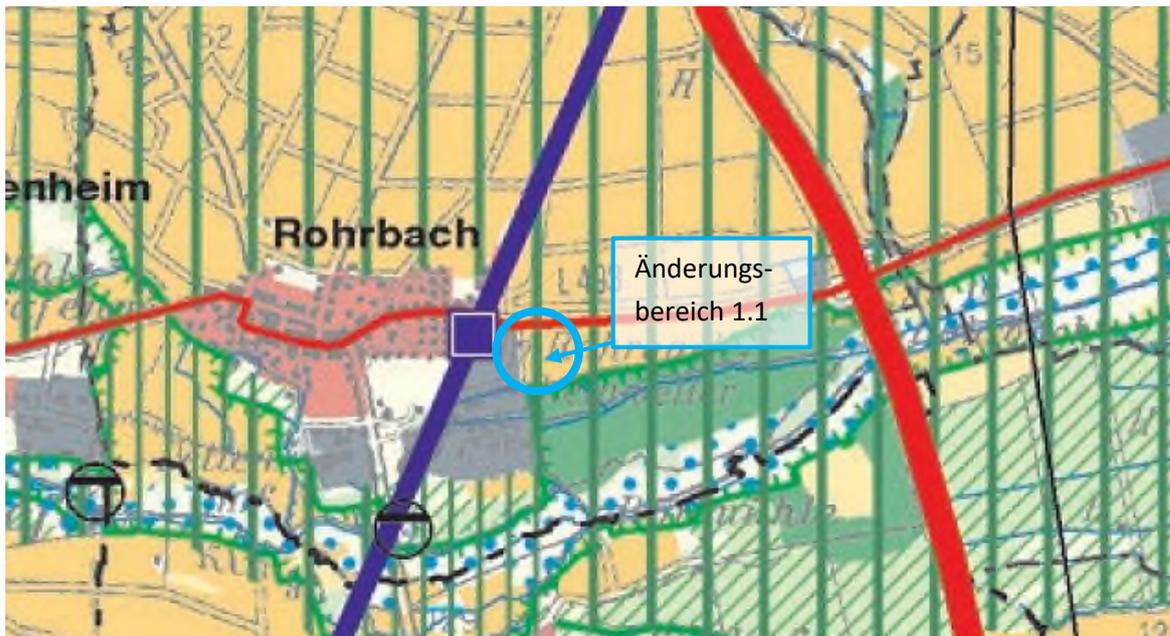


Bild 13: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, freier Maßstab

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Planungsabsicht stellt die östliche Ausweisung dieser gewerblichen Baufläche einen Abweichungstatbestand dar, welcher durch ein gesondertes Zielabweichungsverfahren geklärt wurde.

#### 7.1.1 Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens

Der Verbandsgemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 14.07.2015 die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beschlossen. Mit Schreiben vom 01.07.2016 hat die SGD Süd gemäß § 10 Abs. 6 LPIG für die FNP-Darstellung einer 2 ha großen Fläche, die Abweichung von den Zielen eines Regionalen Grünzugs und eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft zugelassen.

Begründung:

*Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche beansprucht, die einem besonderen Freiraumschutz unterliegt. Dieser wird mit der Umsetzung des Plans am vorgesehenen Standort aufgegeben.*

*Hierzu ist aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung festzustellen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des ERP in seinen Grundzügen vorliegen. Im ERP sind um die Gemeinde Rohrbach umfangreiche Flächen zum Freiraumschutz ausgewiesen. Es ist davon auszugehen, dass durch die in Rohrbach vorgesehene Flächeninanspruchnahme in der genannten Größenordnung das*

Freiraumsystem insgesamt nicht in Frage gestellt wird. Diese Ansicht vertritt auch die Untere Landesplanungsbehörde. Es ist nicht zu erwarten, dass die Funktion des im ERP ausgewiesenen Regionalen Grünzugs in ihrer Gesamtheit durch die kleinräumige Abweichung von dem großräumig festgelegten Ziel des Regionalen Grünzugs eingeschränkt wird. Dies gilt auch für die ebenso großräumig im Planbereich ausgewiesenen Vorrangflächen für die Landwirtschaft. Darüber hinaus enthalten die Stellungnahmen der Verfahrensbeteiligten keine Anhaltspunkte, die darauf schließen ließen, dass die Planung die regionalplanerische Gesamtkonzeption in Frage stellt.

Es bleibt daher im Sinne von § 10 Abs. 6 LPlIG festzuhalten, dass die Grundzüge des Regionalplans durch das geplante Vorhaben nicht berührt werden.

## 7.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Herxheim ist das Gebiet als geplantes Gewerbegebiet und als geplante öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

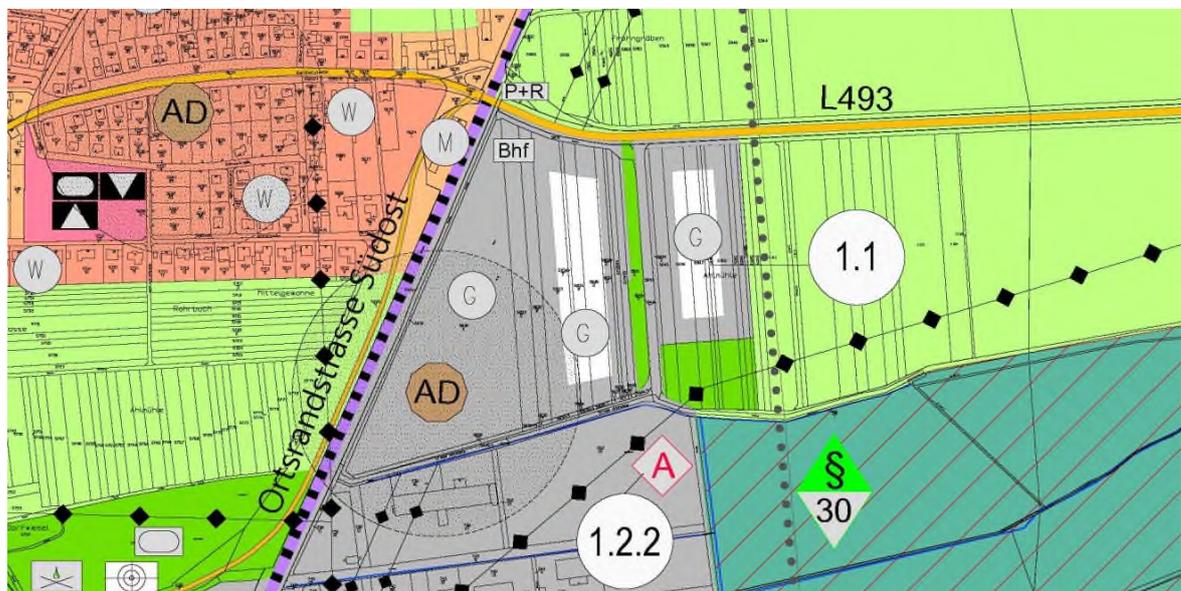


Bild 14: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, freier Maßstab

## 8 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 8.1 FFH-Gebiet

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach (DE-6814-302).

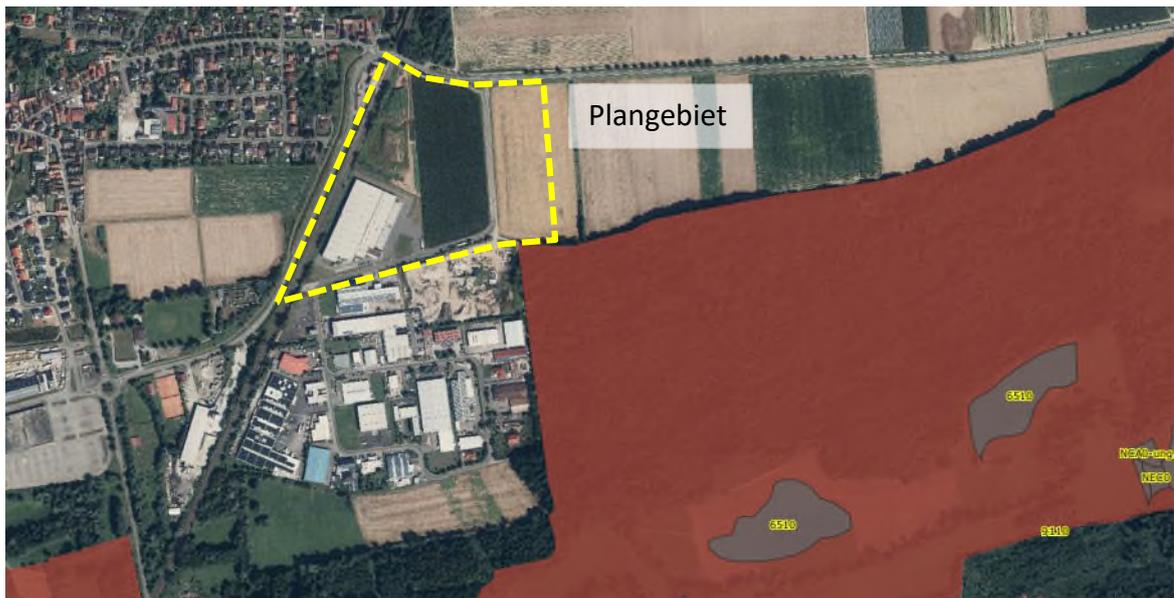


Bild 15: FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“, Quelle LANIS RL

Folgende Schutzziele und Maßnahmen sind für das FFH-Gebiet definiert:

Erhaltung oder Wiederherstellung einer naturnahen Fließgewässerdynamik vor allem als Lebensraum für eine artenreiche Fisch- und Libellenfauna, mit bachbegleitendem Erlen-Esche-Auenwald und angrenzendem Eichen-Hainbuchenwald sowie nicht intensiv genutzten, artenreichen Mähwiesen auch als Lebensraum für Schmetterlinge (insbesondere *Maculinea ssp.* und *Lycaena dispar*).

## 8.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Klingbachtal-Kaiserbachtal“ (07-LSG 3.038).

Schutzzweck ist das für die Vorhügelzone der Oberhaardt und die Lößplatte der südpfälzischen Niederterrasse repräsentative Klingbachtal mit seinem ursprünglichen Erscheinungsbild, seinen Bachläufen und Feuchtwiesen mit ihrer spezifischen Vegetation und Tierwelt zu erhalten und soweit wiederherzustellen, wie das zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt und insbesondere zur Erfüllung der ökologischen Funktion als Regenerations- und Kontaktraum im Netz der südpfälzischen Biotope sowie zur Schaffung einer ausreichenden Erlebens- und Erholungsqualität erforderlich ist.

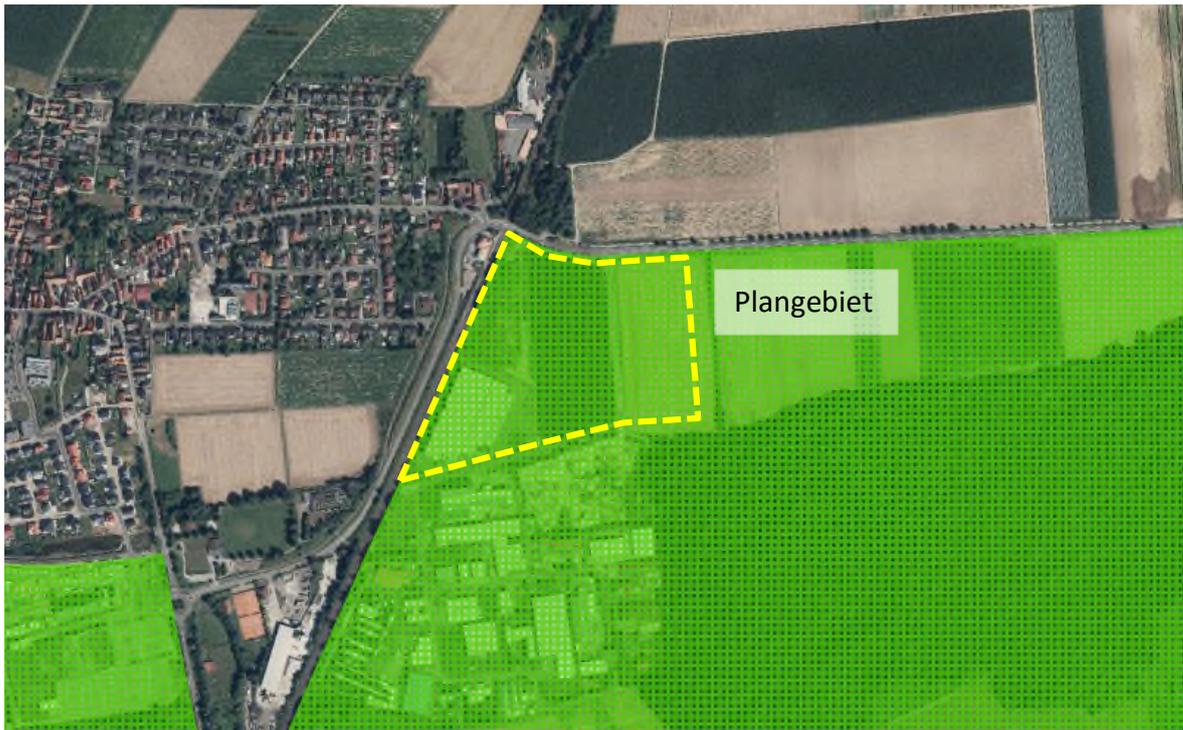


Bild 16: Landschaftsschutzgebiet „Klingbachtal-Kaiserbachtal“, Quelle LANIS RLP

### 8.3 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

### 8.4 Biotop

Im Plangebiet befinden sich keine Biotopflächen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG. Südöstlich grenzen schützenswerte Biotopflächen an (Laubwaldbestände und Feuchtwiesen im Klingbachtal BK-6814-0103-2011)

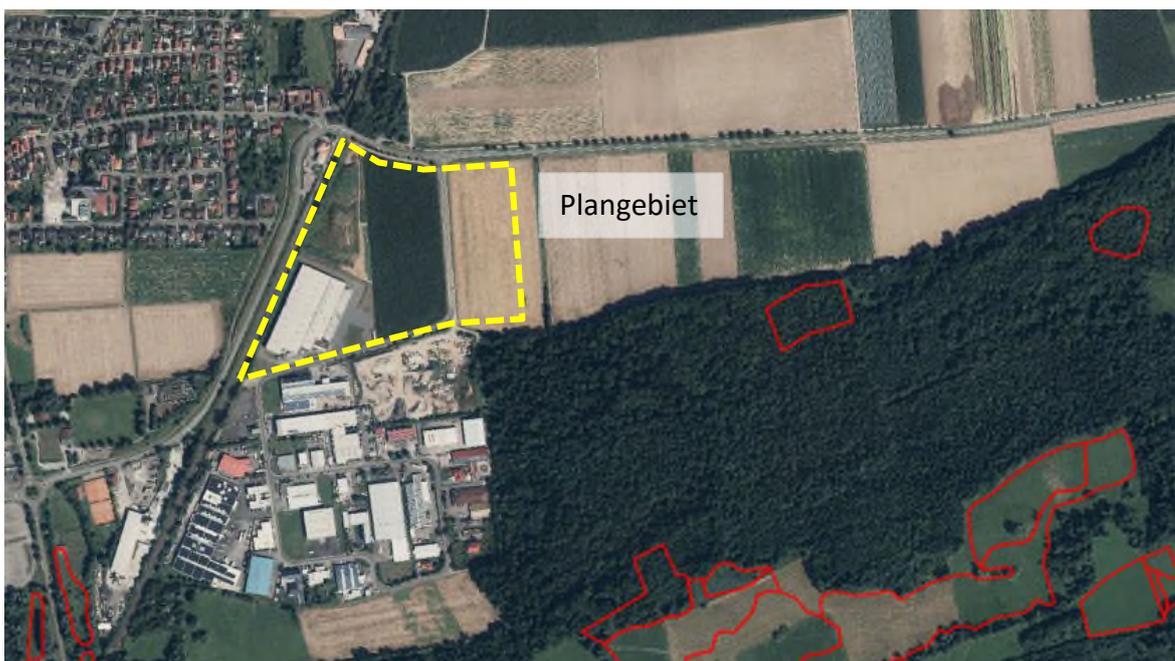


Bild 17: Biotopflächen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG, Quelle LANIS RLP



Bild 18: Schützenswerte Biotopflächen, Quelle LANIS RLP

## 8.5 Gewässerschutz

Im Süden verläuft ein in Ost-West-Richtung verlaufender Graben. Im Osten befindet sich ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Graben mit entsprechender Begleitvegetation.

## 8.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Hochwasserschutzgebiet.

## 8.7 Wald

Südöstlich des Plangebietes grenzen die Waldflächen des FFH-Gebietes „Erlenbach und Klingbach“ an.

## 8.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 8.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grabungsschutzgebietes „Große Ahlmühle“, welches am 04.12.2017 in Kraft getreten ist und folgende Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken umfasst: Fl. St. 5832/10, 5841/4, 5829/4, 5832/8, 5832/9, 5833/2, 5834/2, 5835/2, 5836/2, 5837/2, 5838/2.

Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG (RLP) / § 20 DSchG (BW) wird hingewiesen.

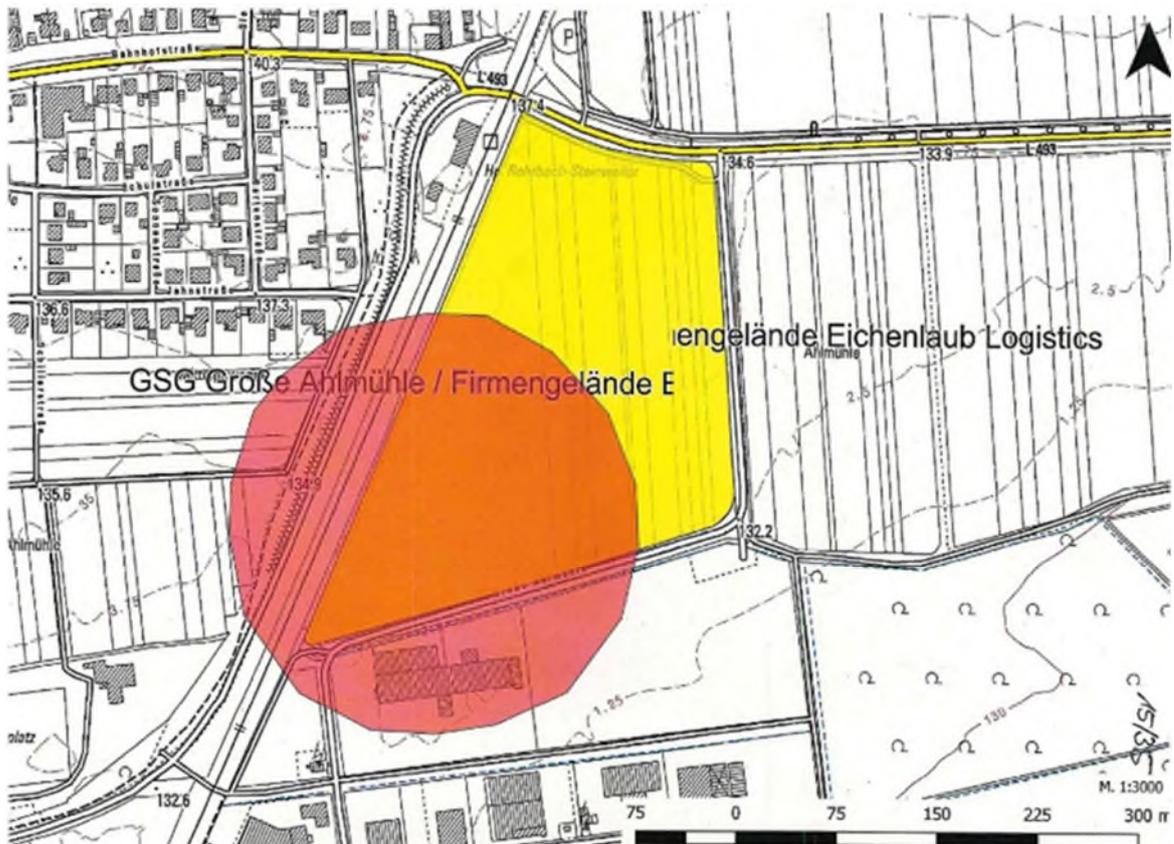


Bild 19: Grabungsschutzgebiet „Große Ahlmühle“, Quelle Direktion Landesarchäologie, Speyer

## 9 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 9.1 Schutzgüter

#### 9.1.1 Luft, Klima

**Bestand:** Der Bereich ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den Ackerflächen erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (Landesstraße, vorhandenes Gewerbegebiet).

**Eingriff:** Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der Ackerflächen entfällt.

**Fazit:** Aufgrund der Größe und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Vermeidung von Versiegelungen zur Minderung der Erwärmung (V).
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen und private Pflanzgebote (A).
- Schutzpflanzung zur Landesstraße (M) und zum südlich verlaufenden Graben (M).

Zum Ausgleich der klimatischen Beeinträchtigungen tragen die öffentlichen Grünflächen und die privaten Pflanzgebote am Rande der Bauflächen bei. Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten und kann durch neu geplante Grünflächen

weitgehend ausgeglichen werden. Es verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des eingeschränkten Luftaustausches und der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen durch Ziel- und Quellverkehr.

### **9.1.2 Boden**

**Bestand:** Im Plangebiet befinden sich Böden aus Schluff, Lehm und Ton.

**Eingriff:** Durch die Bebauung entfällt Oberboden für die landwirtschaftliche Nutzung. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen und zum Verlust von Acker als Produktionsfläche.

**Fazit:** Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren:

- Ausweisung von öffentlichen und privaten Grünflächen (M).
- Schonender Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

### **9.1.3 Wasser**

**Bestand:** Das Grundwasser liegt bei ca. 1-2 m unter Niveau. Im Gebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein temporär wasserführender Graben. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

**Eingriff:** Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

**Fazit:** Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von Versiegelungen (V).
- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (M).
- Keine Tiefbaumaßnahmen mit Grundwasserabsenkung und Störung der Grundwasserhorizonte (V).
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Lager- und Stellplätze, sofern eine Verschmutzung des Grundwassers auszuschließen ist (M).

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, wird durch die vorgesehene naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend minimiert. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund von Schadstoffen aus dem Verkehr wird durch Ableitung des Wassers in die Kanalisation vermieden.

#### 9.1.4 Flora, Fauna

**Bestand:** Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Rohrbach stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche dar und ist somit für den Arten-/Biotopschutz von geringer Bedeutung. Der südlich des Gebiets verlaufende Graben ist mit einer typischen Begleitflora aus Silberweiden, Eschen und Vogelkirschen bestanden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach“.

**Eingriff:** Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von Ackerflächen, was aus Sicht des Artenschutzes lediglich als geringe Beeinträchtigung zu bewerten ist, da dieses Biotop häufig vorkommt und für den Arten- und Biotopschutz nur von geringer Bedeutung ist.

**Fazit:** Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Durch private und öffentliche Grünflächen wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, der den Vegetationsverlust ausgleicht und den Vegetationsbestand erhöht (A).
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. des neu entstehenden Siedlungsrandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (A).
- Ausweisung einer größeren Grünfläche als Pufferbereich und Übergangszone entlang der südlichen Grenze zum Schutz des angrenzenden vorhandenen FFH-Gebietes (A).

Besondere Bedeutung hat die Anlage einer größeren Grünfläche im Süden, da hier auch die im angrenzenden FFH-Gebiet genannten Arten teilweise einen Teillebensraum finden können. Durch die Anlage einer standortgerechten Gehölzvegetation wird der Vegetationsverlust im Baugebiet durch eine ökologisch hochwertige Biotopstruktur ersetzt. Dies gilt ebenfalls für die geplanten Gehölzpflanzungen auf privaten Flächen am Rande der Gewerbegebietsausweisung. Die sonstigen öffentlichen und privaten Grünflächen können als Trittsteinbiotope von Bedeutung sein. Aufgrund des geplanten und auf privaten Flächen zu erwartenden Anteils von Grünflächen im Baugebiet besteht bezüglich des Arten- und Biotopbestandes ein mäßiges nicht ausgleichbares Defizit aufgrund des Lebensraum- und Artenverlustes.

#### 9.1.5 Landschaftsbild

**Bestand:** Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Gewerbebauten und ausgeräumte Ackerflächen. Gliedernde Landschaftselemente bestehen nur südlich im Bereich des Grabens, sowie östlich entlang eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grabens.

**Eingriff:** Die geplante Bebauung setzt den gewerblichen Bestand in östlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

**Fazit:** Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Intensive Durch- und Eingrünung des Gebietes (A).
- Abpflanzung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen (A).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die Planung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen) einfügt, Wegeverbindungen beibehalten, Bauhöhen berücksichtigt werden und das Gebiet durch Neupflanzungen und bestehende Vegetation wirksam eingegrünt wird.

### **9.1.6 Mensch**

Die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm werden sich weiter erhöhen, da mit einer Zunahme des Verkehrs hauptsächlich des LKW-Verkehrs zu rechnen ist. Da jedoch die Zufahrt zum Gewerbegebiet über die vorhandene Straße zum Gewerbegebiet „Große Ahlmühle“ erfolgt und nicht durch Wohngebiete führt, ist die Beeinträchtigung für den Menschen nicht erheblich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“, 1. Änderung und Erweiterung ausgelöst werden.

## **10 Fachgutachten**

### **10.1 Verkehrsgutachten**

Mit der vorliegenden Verkehrsuntersuchung sollte geklärt werden, mit welchem Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung zu rechnen ist, ob die Erschließung des Gebiets über das vorhandene Straßennetz möglich ist und welche Anforderungen ggf. an die Gestaltung der Straßen und Knotenpunkte zu stellen sind. Untersucht wurde der Verkehrszustand im Analysejahr 2018 mit und ohne Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens des neuen Gewerbegebiets und der Erweiterung des bestehenden Logistikunternehmens.

Grundlage der Verkehrsuntersuchung bildete eine 24h-Verkehrszählung von BIT Ingenieure am Dienstag, den 04.12.2018. Zur Beurteilung der verkehrserzeugenden Wirkung des geplanten Gewerbegebiets wurde das Kfz-Verkehrsaufkommen über flächenbezogene Werte der geplanten Nutzung (nach Bosserhoff /3/) abgeschätzt. Es wurden die Fahrten/Werktag für das neue Gewerbegebiet mit Logistikerweiterung ermittelt und somit die neu induzierten Fahrten/Werktag berechnet.

Das Verkehrsgutachten kam zu nachfolgendem Ergebnis:

An Verkehrsaufkommen wird die geplante Gebietserweiterung rd. 2.130 Kfz-Fahrten/Tag (Querschnittsbelastung) erzeugen. Auf die maßgebliche nachmittägliche Spitzenstunde entfallen rd. 255 Kfz-Fahrten/h. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Spitzenstunde erfolgt für jeden Knotenstrom prozentual im Verhältnis zur Spitzenstunde im Analysejahr 2018.

In der Analyse 2018 sind beide untersuchten Knotenpunkte rechnerisch leistungsfähig und erreichen die Qualitätsstufen A. Im Planfall wird die Erweiterung des Gewerbegebiets berücksichtigt. Der Knotenpunkt K1 L 493 / Bahnhofstraße wird weiterhin mit der Qualitätsstufe A betrieben. Durch die zusätzlichen Kfz-Fahrten verschlechtert sich der Knoten K2 L493 / Große Ahlmühle von der QSV A auf B. Es sind weiterhin alle Knotenpunkte rechnerisch leistungsfähig.

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann der Erschließung der Gewerbegebietserweiterung über das Bestandsstraßennetz ohne Umbauten zugestimmt werden.

## 10.2 Schalltechnische Berechnung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 493 von welcher potenzielle Lärmimmissionen ausgehen. Aus diesem Grund wurde eine überschlägige Ermittlung des Mittelungspegels unter Anwendung des dB-Rechners des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur durchgeführt.

Als Rechtsgrundlage für Verkehrslärm fungiert die DIN 18005 mit Lärmrichtwerten sowie die 16. BImSchV mit Lärmgrenzwerten, die zwingend einzuhalten sind. Zur Vermeidung von Überschreitungen besteht bei Verkehrslärm die Möglichkeit von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Nach Auskunft des Landesbetriebs Mobilität befindet sich zwischen Autobahnauffahrt und Rohrbach die Zählstelle 199. Die aktuellsten Daten stammen aus dem Jahr 2012 wo der DTV bei 4998 Kfz/24h mit einem Lkw-Anteil von 347 Kfz/24h (ca. 7%). Da die Verkehrsdaten aus dem Jahr 2012 stammen wurden pro Jahr 0,1 % Verkehrssteigerung pro Jahr angenommen. Dies ergibt einen Verkehrszuwachs bis zum Jahr 2025 von 5.063 Kfz/24h.

### DTV: 5.063 (Prognose 2025)

Straßengattung: Landesstraße

Höchstgeschwindigkeit: 70 km/h

Straßenoberfläche: Asphalt

Steigung/Gefälle: 0 %

Abstand Immissionsort zur Straßenmitte: 22 m

Höhe des Immissionsortes: 3 m

Die Berechnung (GE-Gebiet) ergibt folgendes Ergebnis:

	Orientierungswert DIN 18005	Grenzwert 16. BImSchV	Ermittlung gem. dB-Rechner	Ergebnis (vgl. Grenzwert)
Mittelungspegel tags	65 dB(A)	69 dB(A)	65,2 dB(A)	- 3,8 dB(A)
Mittelungspegel nachts	55 dB(A)	59 dB(A)	54,3 dB(A)	- 4,7 dB(A)

Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes am Tag und in der Nacht unterschritten werden.

Nach DIN 4109 sind die innerhalb des Geltungsbereiches zulässigen Büro-, Verwaltungs- und Wohngebäude zum Schutz gegen Schallimmissionen dem Lärmpegelbereich der Schallschutzklasse II zuzuordnen. Die Anforderungen an die maßgeblichen Werte der Außenwandteile ergeben sich nach Tab. 7.1 der DIN 4109.

## 10.3 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da das Plangebiet im Südosten an das FFH-Gebiet „Erlenbach und Klingbach (DE-6814-302)“ angrenzt war die Erstellung einer Artenschutzverträglichkeits-Untersuchung erforderlich. Auf dieses Gutachten, erstellt durch den Dipl. Biol. Matthias Kitt, Minfeld, wird hier verwiesen.

Abschließende Beurteilung

Artenschutz:

Im Plangebiet kommen keine Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Entsprechend sind keine Kompensations- oder Ausgleichmaßnahmen nötig.

Für europäische Vogelarten sind durch den Eingriff nur geringe Beeinträchtigungen abzusehen, die durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist daher auszuschließen.

Natura 2000-Verträglichkeit:

Hinsichtlich von Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Erhaltungsziele werden nicht berührt.

#### **10.4 Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gegenstand der Umweltprüfung sind die Schutzgüter des Naturhaushaltes Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Mensch, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter als auch die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und des § 1a BauGB).

Im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist (vgl. § 2a BauGB), werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Umweltprüfung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Bettina Krell GmbH, Oberotterbach, erstellt.

### **11 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ wurden aktualisiert und weitestgehend in die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung übernommen. Nachfolgend werden die Festsetzungen beschrieben und begründet.

#### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Planbereich erfolgt eine Ausweisung als Gewerbegebiet (GE). Somit wird die Art der Nutzung entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung festgesetzt. Hinsichtlich der gem. § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden in Anlehnung an das bestehende Gewerbegebiet jedoch Einschränkungen gemacht. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie zu einer negativen Entwicklung des Gebietes führen können und städtebaulich unerwünscht sind. Nicht zulässig sind auch die in § 8 Abs. 2 der BauNVO genannten Nutzungen als Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Diese Einschränkungen sind darin begründet, dass die Gemeinde Rohrbach zwar vom Charakter her ein Gewerbegebiet entwickeln möchte, jedoch die genannten Nutzungen in dem geplanten dörflichen Gewerbebereich mit seiner separaten Lage nicht für verträglich hält. Sie macht daher vom § 1 Abs. 5 BauNVO Gebrauch und schränkt die zulässigen Nutzungen ein. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt nach Auffassung der Gemeinde erhalten.

In den Gewerbegebieten sind weiterhin die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für diese Einrichtungen ist der Bereich durch die Lage abseits des Siedlungsgefüges ungeeignet.

Ferner sollen keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, um keinen Ansatz für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente in der nur sehr dünn besiedelten Ortslage zu ermöglichen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, damit auch langfristig abgesichert werden kann, dass die Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sind.

Mit der Struktur der örtlichen Gewerbebetriebe ist der Wunsch und teilweise auch die Notwendigkeit, dass der Betriebsstandort auch Wohnstandort ist, verbunden. Ausnahmsweise kann deshalb gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind zugelassen werden. Ausnahmsweise können auch 2 Wohnungen zugelassen werden, wenn das Betriebsgrundstück größer ist als 3 000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muss diesbezüglich ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzungen in Einklang stehen.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für eine effiziente Ausnutzung der Bauflächen wird für den Erweiterungsbereich ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem in der Baunutzungsverordnung festgelegten Maximalwert. Eine Überschreitung dieses Wertes ist unzulässig.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden zur Vermeidung einer übermäßigen Fernwirkung die zulässigen Wandhöhen im Gebiet GE 1 und GE 2 auf max. 13,50 m und im GE 3 auf max. 12,00 m begrenzt. Ebenso sind die Firsthöhen im Gebiet GE 1 und GE 2 auf max. 15,00 und im GE 3 auf max. 13,50 m festgeschrieben. Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhen ist die Hinterkante der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

Die Baugrenzen zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen richten sich im Norden nach der Einhaltung der Bauverbotszonen entlang der Landesstraße. Sie werden im Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, festgesetzt. Zu den Randeingrünungsmaßnahmen im Osten der Fläche wird ein Bereich von 8 m Tiefe von Bebauung freigehalten.

### **11.3 Bauweise**

Um Betrieben ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten einzuräumen, wird für die Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit sind innerhalb der Baugrenzen auch Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig.

### **11.4 Grundstückszufahrten**

Im Plangebiet wurden die Breite sowie die Anzahl der Grundstückszufahrten begrenzt. Durch diese Festsetzung soll eine geordnete Zufahrtsmöglichkeit zu den einzelnen Grundstücken gewährleistet werden.

### **11.5 Geh,- Fahr- und Leitungsrechte**

Im Plan wurden zur Sicherung von verschiedenen Ver- und Versorgungsleitungen, Leitungsrechte ausgewiesen. Da sich ein Teil der Ver- und Versorgungsleitungen auf privaten Grundstücken befindet, wird durch die Festsetzung der Leitungsrechte der Zugang zu den Leitungen gewährleistet und gesichert.

### **11.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan orientieren sich an denen des bestehenden Gewerbegebietes und belassen den Firmen dadurch möglichst große Spielräume zur baulichen Nutzung.

### **11.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Dies bedeutet, dass mit Hochbauten ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahnen von L 493 einzuhalten ist. Zu den Hochbauten nach Gesetz gehören auch Garagen und sonstige Hochbauten (Nebenanlagen). Entlang der L 493 wurde daher im Plan eine Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist, eingetragen.

Weiterhin wurde zur besseren Einsehbarkeit an der Einmündung L 493/Große Ahlmühle ein Sichtdreieck eingetragen, das von ständigen Sichtbehinderungen jeglicher Art freizuhalten ist.

### **11.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

Um die Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu minimieren wurden verschiedene Maßnahmen wie insektenfreundliche Beleuchtung, Empfehlungen bei Glasfassaden, sowie Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Flächenversiegelung formuliert.

### **11.9 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.**

Hingewiesen sei auf § 50 BImSchG der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

- Im Norden grenzt die L 493 an;
- Im Westen die Bahnlinie Karlsruhe – Landau;
- Im Süden befinden sich vorhandene Gewerbeflächen;
- Im Osten grenzen Landwirtschaftsflächen an.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet zwischen L 493 und Große Ahlmühle“ 1. Änderung und

Erweiterung voraussichtlich keine erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind nur innerhalb des Baugebietes für Aufenthaltsräume zu treffen. Deshalb sind aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Verkehr von L 493 und Bahnlärm) bei Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Bürogebäude) die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109, Tab. 7 (Schallschutz im Hochbau) herzustellen.

### **11.10 Pflanzgebote**

Die Planung zielt darauf, den Eingriff zu minimieren. Das Plangebiet soll, trotz der Lage im Außenbereich, mit einer dorfgerechten Grünstruktur aus einheimischen Laubgehölzen in das Siedlungsbild bzw. Landschaftsbild eingebunden werden.

Der dörfliche Charakter des Siedlungsraumes soll erhalten und sichergestellt werden. Zur Verwirklichung dieses Ziels sind im Plan verschiedene Flächen und Festsetzungen für die geplante Bepflanzung enthalten.

- Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzungsbindung festgesetzten Flächen sind Gehölzpflanzungen in Reihen anzulegen. Je nach Breite des Streifens sind 3 bis 5 Reihen anzulegen. Abstand zwischen den Reihen 1,5 m, Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe ebenfalls 1,5 m. Die Ortsrandhecken sind aus unterschiedlichen, heimischen Gehölzen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- Entlang der Straße sind im Abstand von 20 m insgesamt 15 Bäume zu pflanzen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18 cm. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Ab 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Je weitere 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen.

### **11.11 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.**

Ein Teil des Ausgleichs wird innerhalb des Plangebietes verwirklicht.

- In der Südostecke der Grünfläche sind drei Eichen (Hochstamm, STU 16-18) als Gruppe zu pflanzen. Zur Abschirmung des Waldes vor Lichteinwirkung sind zusätzlich heimische Gehölze in Gruppen anzupflanzen (Artenschutz). Die restliche Fläche ist mit standortgerechtem Regio-Saatgut anzusäen. Im nördlichen Bereich sind Versickerungsmulden anzulegen (Größe und Anzahl nach Entwässerungsgesuch). Die Mulden sind natürlich und organisch zu formen. Mindestens die Hälfte der Böschungen soll flacher als 1:3 geneigt sein. Diese Nordböschungen sind mit sandig-kiesigem Material zu erstellen.

Darüberhinausgehende Ausgleichserfordernisse wurden ermittelt und sollen auf geeigneten Flächen extern umgesetzt werden. Dies sind im Einzelnen:

- Auf der Gemarkung Herxheim wird auf dem Grundstück mit der Flst.-Nr. 7005 eine Streuobstwiese mit mindestens 17 Obstbaumhochstämmen angelegt.



Bild 20: Ausgleichsfläche Gemarkung Herxheim, Flst.-Nr. 7005, Quelle LANIS RLP

Auf der Gemarkung Billigheim wird auf den Grundstücken Nr. 3478, 3479 eine Streuobstwiese mit mindestens 39 Bäumen angelegt.

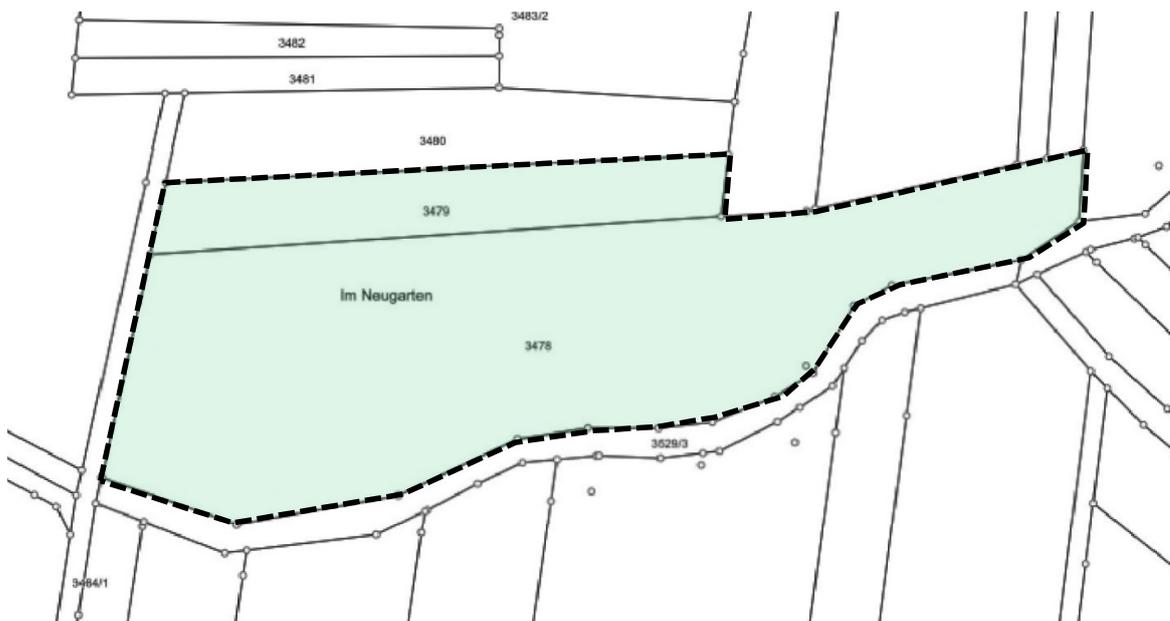


Bild 21: Ausgleichsfläche Gemarkung Billigheim, Flst.-Nrn. 3478, 3479, Quelle LANIS RLP

Die Gesamtfläche beträgt 14.612 m<sup>2</sup>. Die Streuobstwiesen sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen ist nach zu pflanzen. Es ist Regio-Saatgut zu verwenden. Die Bäume haben eine

Stammhöhe von mind. 1,80 m, einen Stammumfang von 10-12 cm, einen Leittrieb und mind. 3 Seitentrieben aufzuweisen. Es sind vornehmlich regionale und alte Obstbaumsorten zu verwenden. Pflanzenauswahl vgl. Empfehlungsliste.

- Auf der Gemarkung Rohrbach wurde auf dem Grundstück 6264/2 auf der Gesamtfläche von 2.679 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese angelegt. Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Baugebiet werden anteilig 1.000 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Die Pflege der Streuobstwiese ist 25 Jahre (ab Satzungsbeschluss) zu gewährleisten.



Bild 22: Ausgleichsfläche Gemarkung Rohrbach, Flst.-Nr. 6264/2, Quelle LANIS RLP

## 12 Örtliche Bauvorschriften

Der Gemeinde Rohrbach ist an der Wahrung und Entwicklung des Ortsbildes gelegen. Das neue Gewerbegebiet grenzt zwar nicht unmittelbar an den dörflichen Ortskern. Dennoch sind Minimalanforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Bauten erforderlich. Diese werden als örtliche Bauvorschriften über Gestaltung zusammen mit dem Bebauungsplan und mit gleichem räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen. Im Einzelnen werden nachfolgende Regelungen hinsichtlich der Gestaltung getroffen.

### 12.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird zur Reduzierung störender Fernwirkungen durch Reflexionen hinsichtlich der Materialien festgesetzt, dass für Außenbauteile grelle Farben (Neonfarben), nicht verwendet werden dürfen.

Damit soll sichergestellt werden, dass gewisse Mindestanforderungen an die Gestaltung der Fassaden im Plangebiet erfüllt werden.

## 12.2 Werbeanlagen

Zur Vermeidung störender Fernwirkungen wird hinsichtlich der Werbeanlagen festgesetzt, dass Werbeanlagen nicht zur Bahnlinie ausgerichtet werden dürfen. Sie sind nur an den übrigen Seiten der Gebäude zulässig.

Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen.

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegendes Element der Stadtmöblierung und der Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken.

Die angestrebte Integration des Baugebietes in die umgebende Kulturlandschaft und die Nähe zur Landesstraße begründen die Notwendigkeit, Werbeanlagen nur soweit zuzulassen, sofern sie sich in ihrer Größe unterordnen und über die Bauwerkshöhe nicht hinausragen.

## 12.3 Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen wird die Höhe der Einfriedungen auf max. 2,0 m begrenzt. Dadurch wird eine unverträgliche Abgrenzung ausgeschlossen und gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung getragen.

## 13 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche Geltungsbereich	10,40 ha	100,00 %
Fläche 1. Änderung und Erweiterung	6,26 ha	
Bauflächen vorhanden	3,84 ha	36,92 %
Bauflächen geplant	5,32 ha	51,15 %
Öffentliche Verkehrsflächen vorhanden	0,52 ha	5,00 %
Öffentliche Grünflächen vorhanden	0,05 ha	0,49 %
Öffentliche Grünflächen geplant	0,67 ha	6,44 %