

**Gemeinde Rohrbach**



**Bebauungsplan  
"Ortsrandstraße Südost - 1. Änderung"**

**Begründung**

**BACHTLER  
BÖHME +  
PARTNER**

**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL  
DIPL. ING. HEINER JAKOBS SRL  
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 6  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON: (0631) 36 158-0  
TELEFAX: (0631) 36 158-22  
E-MAIL: buero@bbp-kl.de  
INTERNET: www.bbp-kl.de



## **Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan "Ortsrandstraße Südost" der Ortsgemeinde Rohrbach datiert aus dem Jahr 2002 und ist rechtskräftig. Die Planaufstellung diente dazu, das Planungsrecht für die kürzlich eröffnete Ortsumgehung im Südosten der Gemeinde Rohrbach zu schaffen.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Teil-Grundstück aus dem Geltungsbereich des Industriegebiets "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", Große Ahlmühle" in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Ortsrandstraße Südost" aufgenommen, ohne dass hierbei Art und Maß der baulichen Nutzung eindeutig spezifiziert wurden. Auch wurden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen auf diesem Grundstück keine eindeutigen Aussagen getroffen. Der Bebauungsplan ist daher in diesem Teilbereich nicht rechtssicher vollziehbar.

Das in Rede stehende Grundstück war im Ursprungs-Bebauungsplan "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", Große Ahlmühle" als Sondergebiet Einkaufszentrum/Diskotheek mit einer Grundflächenzahl von 0,22 und einer max. 1-geschossigen Überbaubarkeit festgesetzt.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit eine Tankstelle sowie eine Waschanlage. Ein Teilbereich des Ursprungsgrundstücks wurde bereits an die Ortsgemeinde Rohrbach verkauft und dient der Anlage einer Zufahrtstraße zum geplanten, nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Assgärten – Auf der Höchst". Die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wurde jedoch planungsrechtlich im Bebauungsplan "Ortsrandstraße Südost" nicht vollzogen. Hier wurde lediglich der Anschlussbereich des neuen Kreisverkehrsplatzes an das Tankstellengrundstück als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

Um die vorgenannten Planungsmängel zu beheben und die planerische Ausweisung des Gebiets an die faktisch bereits bestehenden Gegebenheiten anzupassen, hat der Ortsgemeinderat Rohrbach daher in seiner Sitzung am 28.07.2007 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Titel "Ortsrandstraße Südost - 1. Änderung" beschlossen.

Hiermit kommt die Gemeinde ihrer Pflichtaufgabe nach §1 Abs.1,2 und §2 Abs.1 BauGB nach, einen Bebauungsplan aufzustellen, wenn es zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2. Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Rohrbach.

Ein Übersichtslageplan mit Kenntlichmachung der Lage im Siedlungsgefüge ist umseitig abgedruckt.

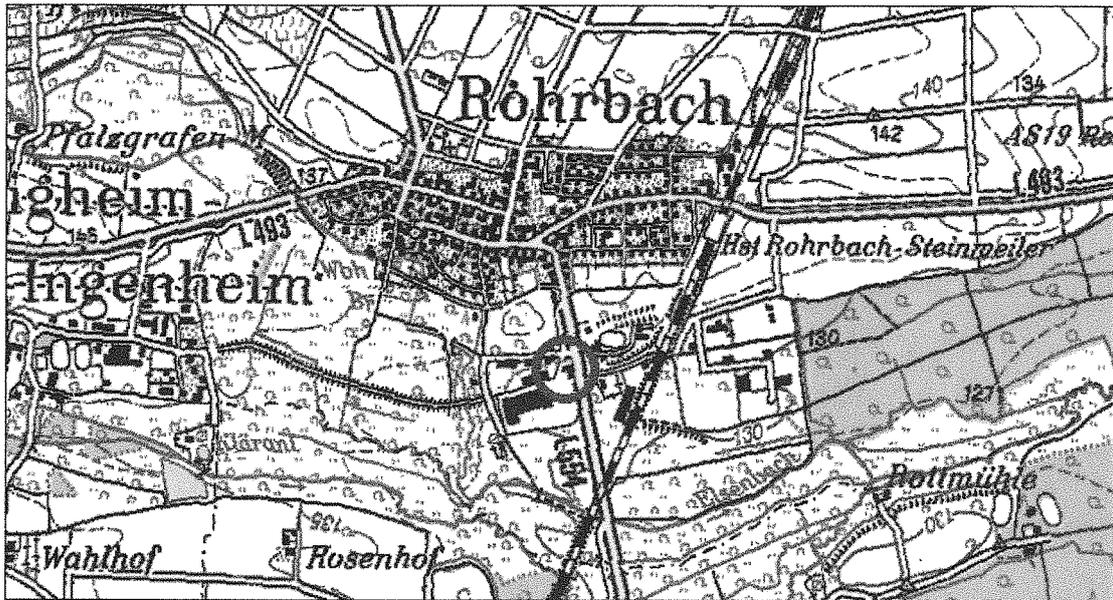


Abb.: Lage des Plangebiets im Siedlungsgefüge (Quelle: Landesvermessungsamt RLP, TK 1:50.000, Maßstab verändert)

Die exakte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

### 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum und Tankstelle" dar".

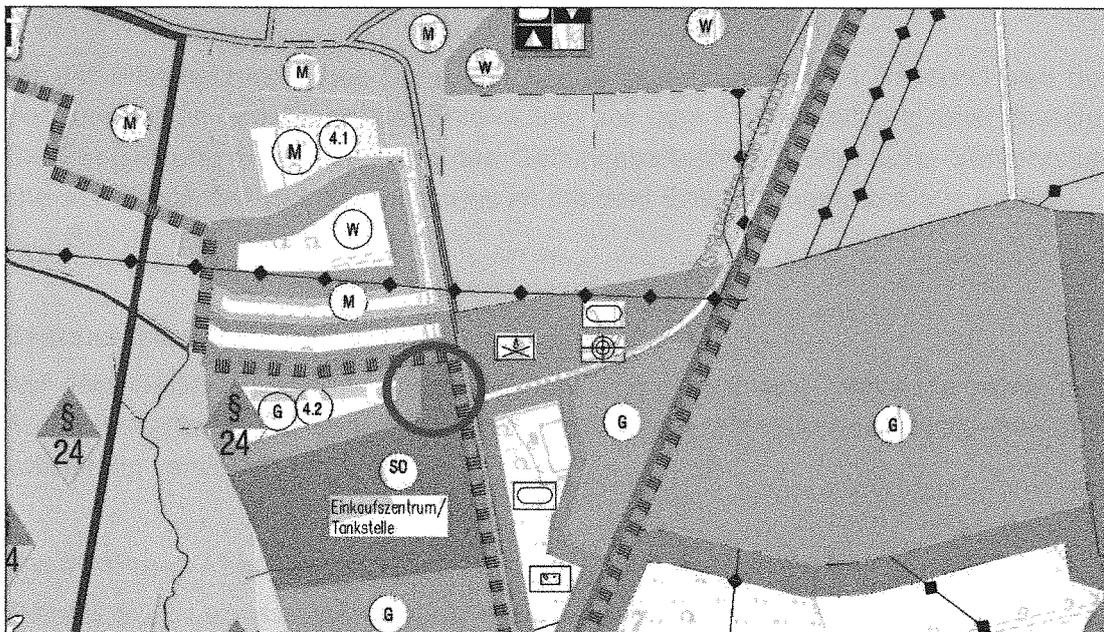


Abb. 2.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Auch im Zuge dieses Verfahrens wird der Geltungsbereich

reich des vorliegenden Bebauungsplans als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum und Tankstelle" dargestellt.

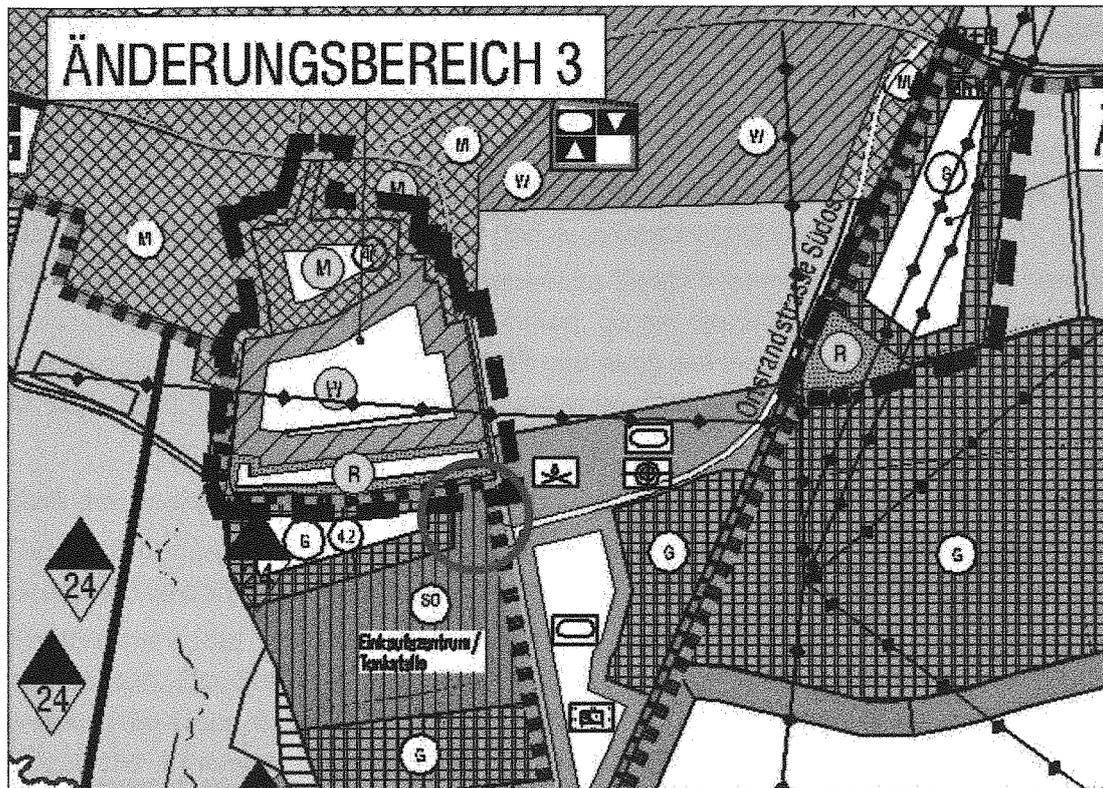


Abb. 2.: Auszug aus dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Herxheim

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO wird der Bebauungsplan dem Gebot der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gerecht. Die Festsetzung einer Teilfläche des Geltungsbereichs als öffentliche Verkehrsfläche auf Ebene des Bebauungsplanes ist mit dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB abgedeckt.

#### 4 Bestandssituation im Plangebiet

Auf dem Gelände des Plangebiets befindet sich derzeit eine Tankstelle sowie eine Autowaschanlage. Die sonstigen, nicht baulich genutzten Grundstücksflächen sind vollständig versiegelt.

#### 5. Restriktionen / Fachplanungen

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz müssen Hochbauten einen Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 554 einhalten. Sonstige fachgesetzliche Vorgaben, Zielvorstellungen von Fachplanungen oder Schutzweisungen, die die festgesetzte Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind derzeit nicht bekannt.

## **6 Erläuterung der Planung / Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen und wesentliche Abwägungsgesichtspunkte**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung / Nutzungseinschränkungen**

Entsprechend den bereits in Kap. 1 dieser Begründung erläuterten Zielvorstellungen und in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wird das Gelände - wie auch bereits im Ursprungsplan "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", Große Ahlmühle" - als sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Ergänzend sind mit dem Einkaufszentrum im Zusammenhang stehende Nutzungen wie Gastronomie, Tankstelle und Autowaschanlage zulässig.

Die ursprünglich noch zusätzlich festgesetzte Zweckbestimmung "Diskothek" wird in die vorliegende Planung nicht übernommen, da die Gemeinde an den seinerzeitigen Zielsetzungen nicht mehr weiter festhält und auch auf Betreiber- oder Nachfrageseite kein Interesse mehr an der Ansiedlung einer Diskothek besteht.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsplan wird max. 1 Vollgeschoss zugelassen. Die Festsetzung entspricht der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz müssen Hochbauten einen Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 554 einhalten. Entsprechend diesen Vorgaben erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet.

Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,22 war bezogen auf frühere Gesamtgrundstück des bestehenden Einkaufszentrums. Da das Plan-Änderungsgebiet durch die Herstellung der mit der Ortsrandstraße verbundenen Verkehrsflächen als eigenständiges Grundstück herausgelöst werden musste, ergibt sich bei Übernahme dieser GRZ keine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks mehr. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird daher eine neue GRZ von 0,8 festgesetzt.

### **6.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund gewerblicher Standortanforderungen zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der analog zur offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des Bauherrn verzichtet. Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen defi-



niert. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Hinblick auf eine mögliche langfristige Entwicklung und Flexibilität relativ großzügig bemessen und zielen darauf ab, die zulässigen unterschiedlichen Nutzungsansprüche innerhalb dieses Geltungsbereiches auch umsetzen zu können.

#### **6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Aufgrund der gewerblichen Nutzungsansprüche und der bereits derzeit gegebenen vollständigen Versiegelung des Plangebiets werden Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen

#### **6.5 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung, Breite und Art des Ausbaus. Die exakte Aufteilung der Verkehrsflächen bleibt der nachfolgenden Objektplanung vorbehalten.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den im Zuge der Realisierung der Ortsrandstraße Südost neu errichteten Kreisverkehrsplatz. Die hiervon abzweigenden öffentlichen Verkehrsflächen erschließen sowohl das bereits bestehende Einkaufszentrum und die bestehenden gewerblichen Bauflächen, als auch das geplante Neubaugebiet "Assgärten – Auf der Höchst".

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der auf der klassifizierten Landsstraße wird entlang der L 554 ein Verbot der Ein- und Ausfahrtverbot in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

#### **6.6 Belange der Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Ver- und Versorgungsanlagen und –leitungen sind im Plangebiet bzw. im angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum bereits vorhanden.

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist die Unterbringung von Versorgungsleitungen für das nördlich angrenzende, geplante Baugebiet "Assgärten – Auf der Höchst" vorgesehen.

#### **4.8 Belange der Grünordnung / Fachbeitrags Naturschutz**

Das Plangebiet wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt gewerblich genutzt und ist vollständig versiegelt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet oder ermöglicht.

Auf die Erstellung eines Fachbeitrags Naturschutz gem. den Forderungen des LNatSchG wird daher im vorliegenden Fall verzichtet.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sowie Ziele des Umweltschutzes**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan dient der planerischen Absicherung von faktisch bereits bestehenden Gegebenheiten. Im Bebauungsplan werden ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" sowie öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Zur Beschreibung der sonstigen maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen in Kap. 5 dieser Begründung verwiesen.

#### **7.1.2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Die wesentlichen Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange stellen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) sowie das Landeswassergesetz (LWG) dar.

Die maßgeblichen Fachplanungen bzw. übergeordneten Planungen (insb. Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Herxheim) treffen keine umweltrelevanten Aussagen, die einer baulichen Nutzung des Plangebietes entgegenstehen würden.

##### **▪ Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen:**

- § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen (..) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Zentrale Vorschrift der Bauleitplanung ist die Baunutzungsverordnung von 1990, die im wesentlichen unterschiedliche Baugebiete als "Art der baulichen Nutzung" typisiert und das Maß der baulichen Nutzung vorgibt. Die Typisierung erfolgt, um den Schutzanspruch und den zulässigen Störgrad der baulichen Anlagen und Nutzungen zu definieren.

Ausführungen zur Art, wie die Ziele der BauNVO im vorliegenden Falle berücksichtigt wurden, sind entbehrlich, da die hier geltende Gebietskategorie "Sondergebiet Einkaufszentrum" die zulässigen Nutzungen im Sinne einer Vorgabe selbst definiert.

### **7.2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

Eine ausführliche schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt innerhalb des Plangebietes ist entbehrlich, da die von der Planänderung betroffene Fläche vollständig versiegelt ist und lediglich mit einer Tankstelle und einer Autowaschanlage bebaut ist.

Es sind somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Flächen mit fehlender Bedeutung bzw. mit negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt vorhanden. Über das Vorhandensein besonders hervorzuhebender Kultur- oder Sachgüter ist nichts bekannt.

**7.2.2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Bebauungsplan dient lediglich der planungsrechtlichen Absicherung bereits ausgeübter Nutzungen und faktischer Gegebenheiten.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild ist bei auch bei Nichtdurchführung der Planung von einer Beibehaltung des derzeitigen Status auszugehen.

**7.2.3 Auswirkungen durch die Plandurchführung**

Mit Durchführung der Planung ergeben sich hinsichtlich der zu betrachtenden Umweltschutzgüter keine negativen Veränderungen.

Umwelt-Schutzgut	Umweltauswirkung	
	Unerheblich	Erheblich
Tiere/Pflanzen	X	--
Boden	X	--
Wasser	X	--
Luft/Klima	X	--
Landschaftsbild/Erholung	X	--
Mensch	X	--
Kultur- und Sachgüter	X	--

Schutzgebiete			
Merkmal	Auswirkung Ja / nein	Erhebliche Auswirkungen	Anmerkung
FFH-, Vogelschutzgebiete	Nein	-	
Naturschutzgebiete	Nein	-	
Naturdenkmale	Nein	-	
Landschaftsschutzgebiete	Nein	-	-
Geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	-	
Geschützte Biotope	Nein	-	
Überschwemmungsgebiete	Nein	-	



Wasserschutzgebiete	Nein	-	
Sonstige Schutzausweisungen	Nein	-	
Denkmalschutz	Nein	-	
Gebiet mit Überschreitung gesetzlich festgelegter Umweltqualitätsnormen	Nein	-	

#### 7.2.4 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen sind keine zu erwarten.

#### 7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da das Gelände der Bebauungsplan-Änderung bereits derzeit betrieblich genutzt wird und bereits vollständig versiegelt ist.

#### 7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Behebung von Planungsmängeln, die aus einem vorausgegangenem Planaufstellungsverfahren herrühren. Weiterhin soll die planerische Ausweisung des Gebiets hierdurch an die faktisch bereits bestehenden Gegebenheiten angepasst werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Plans kommen daher nicht in Betracht. Alternativen sind insofern nicht gegeben.

#### 7.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Verwendung besonderer technischer Verfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplan war nicht erforderlich.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Festzustellen ist, dass weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den einzelnen Umweltschutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten. Die Erstellung zusätzlicher Fachgutach-

ten, die die Anwendung besonderer technischer Verfahren erforderlich machen, ist demnach nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

## 7.6 Monitoring

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

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestandserhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet sind in Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft keine Prognoseunsicherheiten gegeben. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht vorgesehen.

## 7.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Behebung von Planungsmängeln, die aus einem vorausgegangenem Aufstellungsverfahren herrühren. Weiterhin soll die planerische Ausweisung des Gebiets hierdurch an die faktisch bereits bestehenden Gegebenheiten angepasst werden.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet "Einkaufszentrum" sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Das Plangebiet wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt gewerblich genutzt und ist vollständig versiegelt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft oder in sonstige Umweltschutzgüter vorbereitet oder ermöglicht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

In der Gesamtbilanz sind damit keinen nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.



## 8 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Durchführung einer gesetzlichen Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB oder sonstiger bodenordnender Maßnahmen ist zu Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ausgefertigt:

Rohrbach,

16. Nov. 2007

*J. Seidel*

(Ortsbürgermeisterin)





## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

### 1 Planungsziel

Im Bebauungsplan "Ortsrandstraße Südost" aus dem Jahr 2002 wurde ein Teil-Grundstück aus dem Geltungsbereich des Industriegebiets "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", Große Ahlmühle" überplant, ohne dass hierbei über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubaren Grundstücksflächen auf diesem Grundstück eindeutige Aussagen getroffen wurden. Der Bebauungsplan ist daher in diesem Teilbereich nicht rechtssicher vollziehbar.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit eine Tankstelle sowie eine Waschanlage. Ein Teilbereich des Ursprungsgrundstücks dient künftig der Anlage einer Zufahrtstraße zum nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Assgärten – Auf der Höchst". Für die verkehrliche Nutzung dieser Teilfläche hat die Gemeinde Rohrbach bereits ein entsprechendes Recht erworben. Die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche wurde jedoch planungsrechtlich im Bebauungsplan "Ortsrandstraße Südost" nicht vollzogen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans "Ortsrandstraße Südost – 1. Änderung" dient der Behebung der vorgenannten Rechtsmängel und der planungsrechtlichen Sicherung der Zufahrt zum künftigen Baugebiet "Assgärten / Auf der Höchst 2006".

### 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan wird die planerische Ausweisung des Gebiets an die faktisch bereits bestehenden Gegebenheiten angepasst.

Das Plangebiet wird bereits zum derzeitigen Zeitpunkt gewerblich genutzt und ist vollständig versiegelt. Durch die getroffenen Festsetzungen werden keine weitergehenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft oder in sonstige Umweltschutzgüter vorbereitet oder ermöglicht. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Kulturgüter oder sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden oder betroffen. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

In der Gesamtbilanz sind keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt mit Bedarf an Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zu erwarten.

### 3 Zusammenfassung der Abwägung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Ortsrandstraße Südost – 1. Änderung" relevanten Belange wurden im Rahmen der Abwägungsentscheidung vollständig gewürdigt und im Bebauungsplan entsprechend ihrer objektiven Bedeutung berücksichtigt.



Abwägungserhebliche Anregungen wurden im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens hinsichtlich der gesetzlichen Vorgaben des Landesstraßengesetzes vorgetragen. Entsprechend der Vorgabe des Landesbetriebs Mobilität erfolge daraufhin die Festlegung der überbaubaren Grundstückflächen mit einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 554 einhalten.

Seitens der Landwirtschaftskammer wurde die regelgerechte Anbindung des der Nordgrenze des Bebauungsplans in Richtung Westen führenden Wirtschaftsweges gefordert. Diesbezüglich wurde durch das Ingenieurbüro Büro Voigt, Karlsruhe, eine Schleppkurvenuntersuchung durchgeführt, die gezeigt hat, dass die angesprochene Zufahrt vom und zum Wirtschaftsweg zwar in derzeitigem Bauzustand nur bedingt für die Benutzung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet ist aber im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes Aßgärten/ Auf der Höchst eine Verbesserung der Anbindung dieses Wirtschaftsweges vorgesehen ist. Die vorgetragenen Bedenken waren daher auf Grundlage der Nachweise des Ingenieurbüros Voigt sowie der diesbezüglich erfolgten Anpassung des Bebauungsplans "Assgärten / Auf der Höchst" zurückzuweisen.

Den vorgetragenen Anregungen eines ansässigen gewerblichen Unternehmens zur Aufrechterhaltung seiner bisherigen provisorischen Zufahrt von der Hauptstraße her über den o.g. Wirtschaftsweg konnte nicht gefolgt werden. Dem Unternehmen hätte aufgrund des zum Zeitpunkt der Betriebsansiedlung bereits rechtskräftigen Bebauungsplans "Ortsrandstraße Südost" die spätere Erschließungssituation und die Notwendigkeit der Zufahrt über den neuen Kreisel bewusst sein müssen. Die Sperrung des in Rede stehenden Wirtschaftsweges ist zwischenzeitlich erfolgt. Eine Zufahrt über diesen Weg ist wegen der hier im Zusammenhang mit der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes angeordneten Querungshilfe ausgeschlossen.

In Abwägung aller Belange wird die Aufstellung des Bebauungsplanes in der vorgelegten Form vorgenommen.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan "Ortsrandstraße Südost – 1. Änderung" der Gemeinde Rohrbach beigelegt.

Rohrbach,

16. Nov. 2007

*Les. J. G. J. B. G.*  
.....  
(Ortsbürgermeisterin)

