



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Ortsgemeinde Offenbach an der Queich

vertreten durch die

Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Fachbereich 3 Bauen

Konrad-Lerch-Ring 6

76877 Offenbach an der Queich

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern / Mannheim, im Oktober 2025

INHALT

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB.....	4
A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS.3 BAUGB	4
B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	4
C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB.....	4
D. GRUNDLAGEN.....	6
1. Plangrundlagen.....	6
2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	6
3. Bestandssituation (Stand 12/2024)	7
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN.....	8
1. Regionaler Raumordnungsplan	8
2. Flächennutzungsplan.....	9
F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	9
1. Lärm / Immissionsschutz.....	9
2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen.....	12
2.1. Schutzgebiet und -objekte	12
2.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung.....	12
3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen	13
3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete	13
3.2. Gewässer.....	13
3.3. Starkregenvorsorge	13
3.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung	14
4. Sonstiges.....	14
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN	15
H. LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG.....	16
1. Bestandssituation (Stand 12/2024)	16
2. Landespflegerische Zielvorstellungen	17
3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt durch die Änderungsplanung.....	17
4. Zusammenfassung	19
I. BEGRÜNDUNG DER FERSTSETZUNGEN.....	20
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	20
1.1. Art der baulichen Nutzung	20
1.2. Maß der baulichen Nutzung.....	22

1.3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	22
1.4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	22
1.5.	Öffentliche Grünflächen	23
1.6.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
1.7.	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	24
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich	24
3.	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	25
J.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG.....	25
1.	Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	25
1.1.	Nutzung und Schallschutz	25
1.2.	Altablagerungen/ Altlasten.....	26
1.3.	Radonvorsorge	26
1.4.	Starkregenereignisse.....	27
2.	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
3.	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	27
4.	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	28
5.	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	28
6.	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	29
K.	PLANVERWIRKLICHUNG.....	29
1.	Grundbesitz und Bodenordnung	29
2.	Kosten der Bauleitplanung	29

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2A NR. 1 BAUGB**A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS.3 BAUGB**

Der Bebauungsplan „Hochstadter Straße“ der Gemeinde Offenbach / Queich ist in der Fassung der 4. Änderung seit November 2017 rechtskräftig.

Wesentlicher Änderungsanlass für die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Hochstadter Straße“ ist, nachdem das Vorhaben der Realisierung eines Beherbergungsbetriebs nicht mehr weiterverfolgt werden soll, die Voraussetzungen für eine sonstige gewerbliche Nutzung des Areals vorzubereiten.

Des Weiteren soll, unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bebauungsplanung „Im Niedersand“, die auch Teile des Geltungsbereichs der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ überlagert, die baulichen Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke an ihrem südlichen Plangebietsrand erweitert werden.

In diesem Zusammenhang - u.a. auch vor dem Hintergrund der geänderten Planungsabsichten - hat es sich gezeigt, dass auch die der bisherigen Planung zugrunde liegenden Emissionskontingente einer Neubetrachtung bedürfen.

Zudem wurde es für geboten gehalten, einen Teil der getroffenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, unter Berücksichtigung heutiger Gesichtspunkte einer nachhaltigen städtebaulichen Planung bzw. aufgrund von bestehenden Formulierungsdefiziten zu ändern oder neuzufassen.

Die diesen aufgeführten Planungsvorhaben entgegenstehenden Plandarstellungen bzw. textlichen Festsetzungen der derzeit geltenden Fassung des Bebauungsplanes „Hochstadter Straße“ erfordern eine Änderung der Bebauungsplanung in einem förmlichen Verfahren.

B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher den Bebauungsplan zu ändern. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die „5. Änderung“ des Bebauungsplans „Hochstadter Straße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan soll in diesem Zusammenhang unter Anwendung des § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH, Kaiserslautern.

C. ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan „Hochstadter Straße 5. Änderung“ soll gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Gem. § 13a Abs. 1 BauGB darf jedoch ein sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn hierzu folgende Kriterien erfüllt werden:

- a) Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes.
- b) Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- e) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bewertung der Zulässigkeitsvoraussetzungen hat folgendes ergeben:

- zu a) Durch die Bebauungsplanung werden zwar zusätzliche Versiegelungen gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation ermöglicht, durch die Planung entsteht aber keine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 Quadratmetern.
Weitere Bebauungsplanungen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und demzufolge hier mitberücksichtigt werden müssten, sind nicht gegeben.
- zu b) Durch die Planung wird eine Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht weder vorbereitet noch begründet.
- zu c) Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- zu d) Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- zu e) Die derzeit rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt für das Plangebiet bereits gewerbliche Bauflächen dar. Somit ist grundsätzlich von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auszugehen.

Nachdem somit festgestellt werden konnte, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein Planverfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind, wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB in diesem Verfahren vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in diesem Verfahren Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Ergänzend wird darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

D. GRUNDLAGEN

1. Plangrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- rechtskräftige 4. Änderung des Bebauungsplans „Hochstadter Straße“ einschließlich der in diesem Rahmen erstellten Gutachten und Planungen
- Schalltechnisches Gutachten, Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, 05.11.2024,
- Abfragen von internetgestützten Kartendiensten / Kartenviewern
 - der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, LANIS¹,
 - des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Geoportal Boden²,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Geologische Radonkarte³,
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Wasserportal⁴
 - des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, Sturzflutgefahrenkarten⁵
 - der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler⁶
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Landau).

2. Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde Offenbach / Queich, südlich der Hochstadter Straße und ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.



Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Ortsgemeinde Offenbach / Queich, Quelle: LANIS, Stand: 12/2024

¹ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2025

² Geoportal Boden unter https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19, abgerufen 03/2025

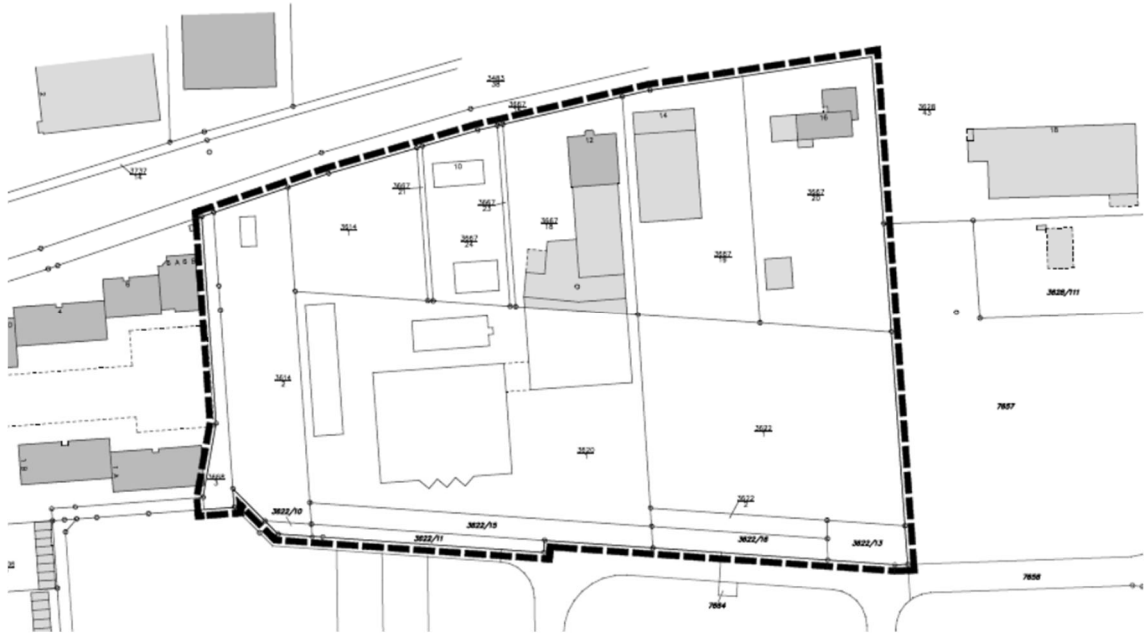
³ Geologische Radonkarte unter <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>, abgerufen 03/2025

⁴ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz, abgerufen 03/2025

⁵ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 03/2025

⁶ <https://gdke.rlp.de/wer-wir-sind/landesdenkmalpflege/anleitungen-antraege-formulare-und-informationen/denkmalliste/>, abgerufen 03/2025

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rund 3,14 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS, Stand: 11/2024

3. Bestandssituation (Stand 12/2024)

Im Bestand stellt sich das Gelände im Westen des Plangebietes derzeit als Brachfläche mit vereinzeltm Gehölz- und Baumbestand und einer aufgegebenen Minigolfanlage dar. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits, bis auf ein Grundstück, welches gegenwärtig erschlossen wird, geprägt durch bestehende gewerbliche Nutzungen mit Bestandsgebäuden und -hallen sowie dazugehörigen Parkplätzen und Lagerflächen.



Bestandssituation, Luftbild vom 07.09.2024

Quelle LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, 03/2025

Westlich an das Plangebiet grenzt - getrennt durch einen befestigte Wegeverbindung - eine bestehende zweigeschossige Misch- und Wohnbebauung an, die über zwei weitere Nutzungsebene im Dachgeschoss verfügt. Auf der Nordseite der Hochstadter Straße befinden sich gewerbliche Nutzungseinheiten des Gewerbegebiets „Im Schlangengarten“. An der Ostseite grenzen ein Lebensmitteldiscounter mit dazugehörigem Kundenparkplatz, eine Tankstelle und ein Parkplatz an. Im Süden befindet sich das gegenwärtig in Entwicklung befindliche Gewerbegebiet „Im Niedersand“, über das nunmehr auch eine vollwertige rückwärtige Erschließung der südlichen Grundstücksbereiche ermöglicht wird.

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld kommen keine Oberflächengewässer vor.

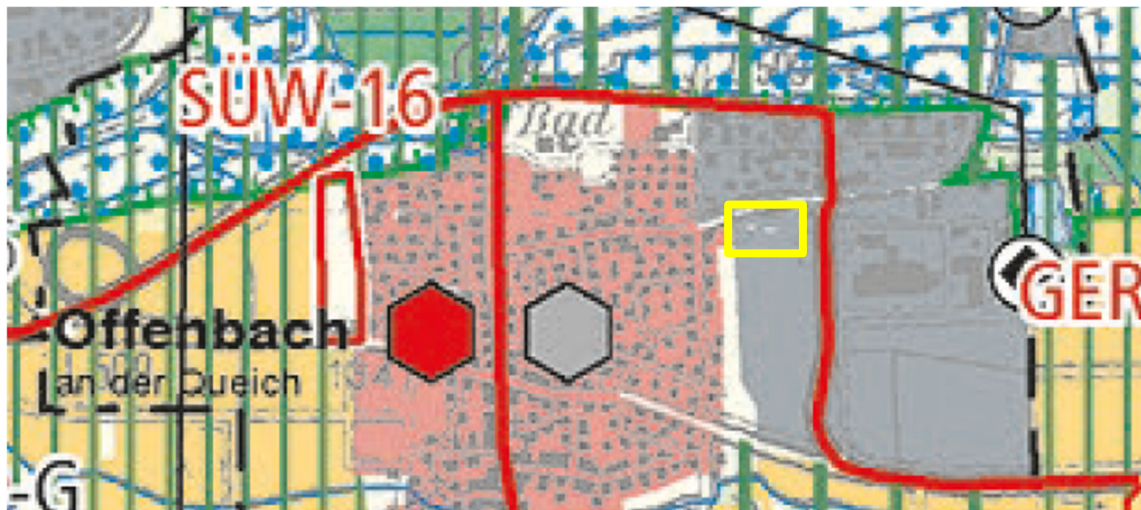
E. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die nachfolgend dargestellten Aspekte zu beachten

1. Regionaler Raumordnungsplan

Der „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ des Planungsverbandes Region Rhein-Neckar konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.



Auszug aus der Entwurfsfassung der Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Quelle: Raumnutzungskarte, Plan West des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, 1. Änderung, Stand 12/2023

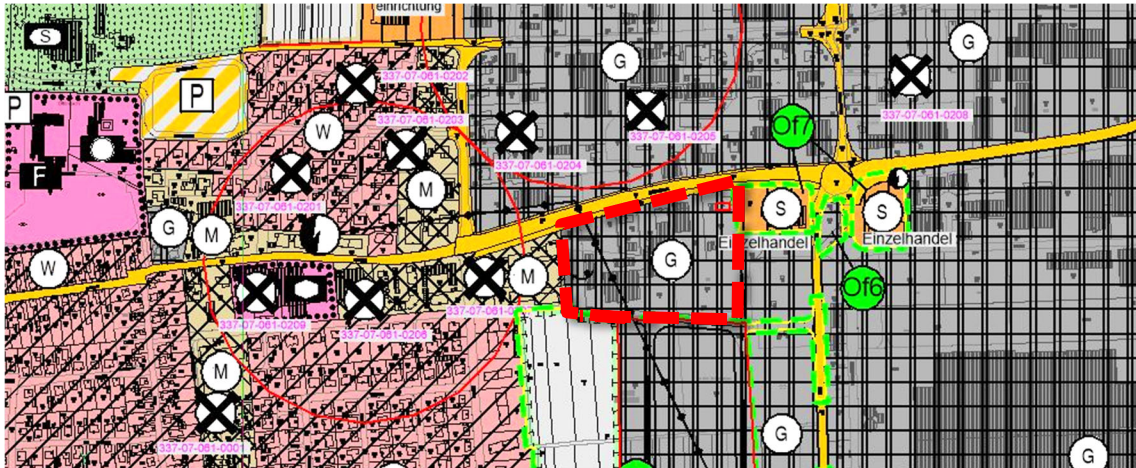
Die vorliegende Bebauungsplanung entspricht demnach den Darstellungen des aktuellen Raumordnungsplans.

Darüber hinaus wurden seitens der Planungsgemeinschaft im Bereich der baurechtlich zulässigen Nutzungen keine Vorranggebiete festgelegt oder sonstige raumordnerische Ziele bestimmt, welche der Umsetzung der festgelegten Nutzungen entgegenstehen.

2. Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich stellt die betroffenen Flächen als gewerbliche Bauflächen dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit entsprechend der Vorschrift des § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans heraus entwickelt.



Verbandsgemeinde Offenbach / Queich, Ausschnitt Flächennutzungsplan, 9. Änderung; im Verfahren, Stand 12/2024, mit Markierung des Plangebiets (rote Linie)

F. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1. Lärm / Immissionsschutz

Von den gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ gehen Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu untersuchen und zu beurteilen sind. Insbesondere aufgrund der Nähe des Plangebiets zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen waren schalltechnische Konflikte nicht auszuschließen.

Zwar erfolgte vor diesem Hintergrund bereits im Ursprungsbebauungsplan „Hochstadter Straße“ eine Festlegung einer maximal zulässigen Schallabstrahlung in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP). Da zwischenzeitlich diese Form der Gliederung über die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im Zuge von Bauleitplanverfahren konkretisiert wird, wurde es für geboten gehalten, im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die Gliederung des Gebietes an den aktuellen Sachstand anzupassen und zu überarbeiten.

Hinzu kommt, dass an den Festlegungen der Ursprungsbebauungsplanung auch im Zuge der Änderungen 1 bis 4 der der Bebauungsplanung festgehalten wurde, ohne auf potentielle Veränderungen, die durch die festgesetzten Nutzungsänderungen hätten entstehen können, eingegangen wurde.

Das Ziel der Untersuchungen zum Gewerbelärm war es daher, ein schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten gewerblich genutzten Flächen (Bereich der ehem. Minigolfanlage) mit den vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu erarbeiten und zeitgleich bestehende gewerbliche Flächen nicht weitergehend einzuschränken.

Aus schalltechnischer Sicht waren zudem die Geräuscheinwirkungen der umliegenden Verkehrswege in das Plangebiet zu untersuchen und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage zu bewerten sowie eine Abschätzung vorzunehmen, ob mit einer abwägungsrelevanten Zunahme des Verkehrslärms infolge der Bebauungsplanänderung zu rechnen ist.

Die schalltechnische Untersuchung kommt in diesem Zusammenhang zu folgenden Ergebnissen.⁷

Gewerbelärm

„Von den gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gehen zukünftig Geräuscheinwirkungen aus, deren Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplans vom Grundsatz her zu untersuchen und zu beurteilen sind. Eine schalltechnische Verträglichkeit ist bei gleichartigen Gebieten grundsätzlich gegeben. Aus schalltechnischer Sicht sind auch weniger schutzbedürftige Nutzungen innerhalb eines Industriegebiets vom Grundsatz her mit der Entwicklung eines angrenzenden Gewerbegebiets schalltechnisch verträglich. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete im Umfeld des Plangebiets gelten die Vorgaben der TA Lärm. Eine detaillierte Untersuchung wird für diese Bereiche nicht erforderlich. Eine Festlegung von Emissionskontingenten wird für diese Bereiche nicht erforderlich.“

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich neben Gewerbe- und Industriegebieten auch Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb von Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten westlich des Plangebiets konnten schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden. [...]

Aufgrund der Vielzahl der gewerblichen Nutzungen im Umfeld wird auf die Erfassung der Vorbelastung verzichtet und die Planwerte auf das Kriterium „IRW-6“ abgestellt. Dies bedeutet, dass durch die Geräuscheinwirkungen des gesamten Plangebiets die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in Summe um mindestens 6 dB unterschritten werden.

Die Emissionskontingente wurden für 3 Teilflächen im Plangebiet ermittelt [...]. Für das Plangebiet wurden für den Tageszeitraum Emissionskontingente von 55 bis 61 dB(A)/m² festgesetzt. Nachts betragen die Kontingente zwischen 40 und 46 dB/m². Ergänzend wurden richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben. Diese und die Emissionskontingente sind im Bebauungsplan festzusetzen.“⁸

„Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, in der nicht abschließend konkretisiert wird, welche Eigenschaften bezüglich der Höhe von Emissionskontingenten Gewerbegebiete erfüllen müssen, um die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art in den Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wird für das Plangebiet [...] ein gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO als erforderlich angesehen. Dazu ist die Festlegung von Ergänzungsgebieten notwendig. Als Ergänzungsgebiete können Gewerbegebiete festgelegt werden, in denen entweder keine Emissionsbeschränkungen vorhanden sind oder für die eine Geräuschkontingentierung festgesetzt wurde, die die Ansiedlung jedes nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs

⁷ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“ Offenbach an der Queich, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, 05.11.2024, Seite 22 ff

⁸ ebenda, Seite 22/23

ermöglicht.“⁹

Verkehrslärm

„Bei der Untersuchung des Verkehrslärms sind die Hochstadter Straße sowie die Kreisstraße 40 schalltechnisch relevant. Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation erfolgte anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht um bis zu 4 dB tags und 6 dB(A) nachts unterschritten. [Aktive] Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht erforderlich.“

Gleichwohl wird gutachterlich ausgeführt, dass grundsätzlich ein ausreichender baulicher Schallschutz, welcher eine Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet, sicherzustellen ist. Zur Dimensionierung ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 mit den Teilen 1 und 2 die relevante Berechnungsvorschrift.¹⁰

„Die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet liegen zwischen 69 und 70 dB(A). Unter Berücksichtigung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen bzw. 35 dB(A) für Büroräume und Ähnliches, ergibt sich das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} . Im Plangebiet ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'_{wges} der Außenbauteile von maximal 40 dB(A) für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen und 35 dB(A) für Büroräume und Ähnliches erforderlich. Die Außenbauteile der Räume sind so zu dimensionieren, dass ein ausreichender Schallschutz sichergestellt ist.“¹¹

Vor diesem Hintergrund wurde die gutachterliche Empfehlung ausgesprochen, vorsorglich Festsetzungen zum „Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen“ im Bebauungsplan zu treffen.

Zunahme des Verkehrslärms

„Bei städtebaulichen Planungen ist die Zunahme des Verkehrslärms grundsätzlich in die Abwägung zur Bauleitplanung einzustellen. Im städtebaulichen Verfahren ist zu ermitteln, wie sich die zusätzlichen Verkehre des Planvorhabens auf das bestehende Straßennetz verteilen. Abhängig vom Einzelfall sind eine ausführliche Begründung zur Verträglichkeit der Verkehrszunahme bis zu organisatorischen Maßnahmen erforderlich, um die Zunahme des Verkehrslärms weitestgehend zu reduzieren.“

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich, welcher gewerblich und industriell geprägt ist. Das Plangebiet ist über die Hochstadter Straße erschlossen. Über die Hochstadter Straße besteht Anschluss zur K 40 und L 509 und somit eine Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die L 509 führt im Westen zur BAB 65. Die Hochstadter Straße dient bereits im Bestand der Erschließung des Plangebiets und der Bündelung der Verkehre, sodass die Überplanung des Gebiets keine Änderung der Funktion der Straße bewirkt. Die Mehrverkehre durch die Überplanung spielen dementsprechend eine schalltechnisch untergeordnete Rolle. Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, der damit einhergehenden geringen Geräuscheinwirkungen, der Beibehaltung der Funktion der umliegenden Straßen sowie der

⁹ Schalltechnisches Gutachten Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“ Offenbach an der Queich, Konzept dB plus GmbH, Sankt Wendel, 05.11.2024, Seite 17

¹⁰ ebenda, Seite 23

¹¹ ebenda, Seite 23

Erwartbarkeit der Entwicklung wird die Zunahme des Verkehrslärms als hinnehmbar eingestuft. Ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ergibt sich nicht.“¹²

2. Natur- und artenschutzrechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Schutzgebiet und -objekte

2.1.1. Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen.¹³

2.1.2. Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

Für das Plangebiet und in dessen direkten Umgebung sind keine

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete),
- Gebiete der Ramsar-Konvention,
- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Naturparke nach § 27 BNatSchG
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG sowie
- gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG

ausgewiesen bzw. bekannt.¹⁴

2.2. Artenschutzrechtliche Einschätzung¹⁵

Im Rahmen der 4. Änderung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie eine artenschutzrechtliche Begutachtung des Geländes der ehemaligen Minigolfanlage von der Baader Konzept GmbH (Mannheim) durchgeführt.

Da sich seitdem keine Änderungen auf dem Gelände der ehemaligen Minigolfanlage ergeben haben, wird es hier als zulässig erachtet vollumfänglich auf die Daten der Baader Konzept GmbH zurückzugreifen.

„Bei der Begehung konnten Kohlmeisen nachgewiesen werden. Neben dieser Art bieten die vorhandenen Strukturen Potenzial für Fortpflanzungsstätten von allgemein häufigen, weit verbreiteten und ungefährdeten gebüsch- und baumbrütenden Vogelarten. An einem Baum konnte eine Höhle nachgewiesen werden. Grundsätzlich fallen alle Vogelarten unter die Verbote des § 44 BNatSchG, weshalb die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände zu beachten sind. Individuelle Verluste während der Baustellenphase, Zerstörung von Nestern sowie Störungen während der Fortpflanzungszeit können vermieden werden, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit durchgeführt wird.“

¹² ebenda, Seite 20/21

¹³ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2025

¹⁴ LANIS unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, abgerufen 03/2025

¹⁵ vgl. hierzu u.a. Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 4. Änderung, Begründung“, S. 12

Die potentiell vorkommenden Vogelarten finden in den umliegenden Gärten und Gehölzbeständen vor Ort ausreichende Ausweichmöglichkeiten, so dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Analog zu den Vögeln bietet die Fläche auch potentiellen Lebensraum für Fledermäuse. Wie bereits beschrieben konnte eine Baumhöhle nachgewiesen werden. Diese Höhle, sowie weitere potentielle Strukturen an den Bäumen, können von den Fledermäusen als Zwischenquartier genutzt werden. Um keine Verbotstatbestände auszulösen, sollte die Fällung der Bäume wie bereits beschrieben, im Winter erfolgen. Des Weiteren befindet sich ein kleines ungenutztes Gebäude und eine Garage mit Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse im Plangebiet. Es ist nicht auszuschließen, wenn auch unwahrscheinlich, dass die Bauten als Quartier genutzt werden. Daher wird vorgeschlagen, vor dem Abriss eine Kontrolle auf Anwesenheitshinweise von Fledermäusen und ggf. eine Ausflugkontrolle bei geeigneter Witterung durchzuführen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ergeben bei sich Beachtung der Empfehlungen darüber hinaus keine Einschränkungen für die geplante Bebauung. Bei Beachtung der gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeiten außerhalb der Brut- und Setzphase (von September bis März des jeweiligen Jahres) werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.“

3. Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

3.1. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind keine

- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen.¹⁶

Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

3.2. Gewässer

Im Geltungsbereich bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

3.3. Starkregenvorsorge

In 11/2023 hat das Land Rheinland-Pfalz Sturzflutgefahrenkarten veröffentlicht, die die bisherigen Hinweiskarten („Gefährdungsanalyse - Sturzflut nach Starkregen“ des Landesamts für Umwelt Rheinland-Pfalz) ablösen.¹⁷

Diese Sturzflutgefahrenkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtung von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregeneignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet. Basis der Sturzflutgefahrenkarten ist ein einheitlicher StarkRegenIndex (SRI).

Für den Bereich des Plangebiets zeigen bspw. die Karten für ein außergewöhnliches Starkregeneignis mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde (SRI7)

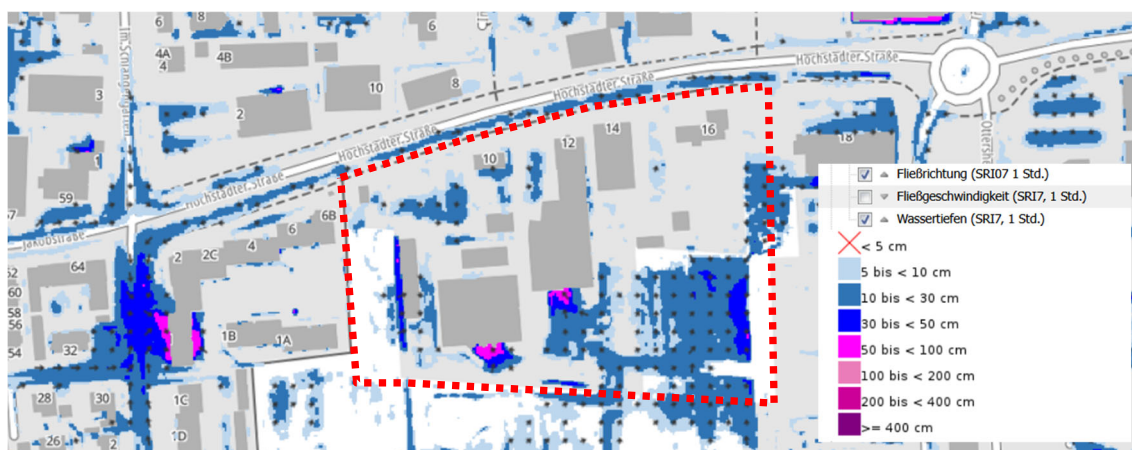
¹⁶ Wasserportal Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, abgerufen 03/2025

¹⁷ Sturzflutgefahrenkarten Rheinland-Pfalz unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte/>, abgerufen 03/2025

auf, dass insbesondere für den südöstlichen, noch nicht baulich genutzten Teil des Plangebiets, aufgrund seiner Tieflage, eine erhöhte Überflutungsgefährdung vorliegt.

Diesbezüglich ist jedoch auch festzuhalten, dass davon auszugehen ist, dass es in Folge einer Bebauung zu einer wesentlichen Umgestaltung der vorhandenen topografischen Situation kommen wird, die jedoch Grundlage der Niederschlags-Abfluss-Modellierung in den Sturzflutgefahrenkarten war.

Vor diesem Hintergrund sollte daher die vorliegende Planung den Aspekt „Starkregenereignisse“ in der Form berücksichtigen, dass in den Unterlagen darauf hingewiesen wird, dass es bei extremen Regenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen und Wasseransammlungen kommen kann. Um in solchen Fällen Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, sollte - auch unter Verweis auf § 5 Abs. 2 WHG - daher die Empfehlung ausgesprochen werden, dass entsprechende Schutzvorkehrungen (wie z.B. angepasste Bauweise, keine bodengleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz (Höhenlage von Lichtschächten, -höfen und Einstieg von Kellertreppen), Erhalt von Notabflusswegen) durch den Bauherrn in Erwägung gezogen werden sollten. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes wären darüber hinaus auch in die Freiflächengestaltung integrierbar.



Ungefähre Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) in der Sturzflutgefahrenkarte nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit dem StarkRegenIndex SRI7

Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte, 03/2025>

3.4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Zum sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird auf die bestehende entwässerungstechnische Erschließung verwiesen.

Gemäß den Ausführungen der vorangegangenen Bebauungsplanungen ist für das Plangebiet eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken, primär über die belebte Bodenzone, vorzusehen, ggf. ist einzelfallbezogen ein Bodenaustausch von „problematischen“ Bodenzonen (tonige oder schluffige Schichten) vorzusehen.¹⁸

4. Sonstiges

Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Änderungsplanung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des

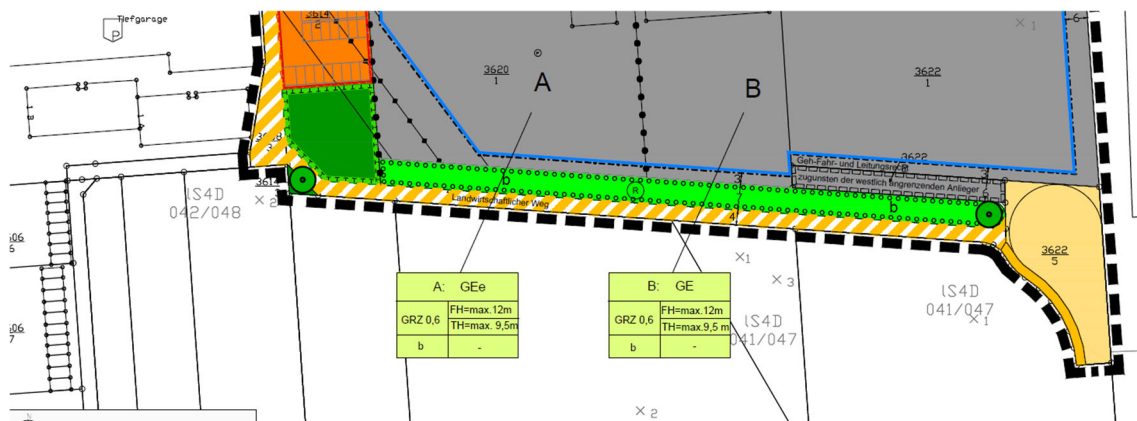
¹⁸ vgl. hierzu u.a. Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung, Teil C - Beigefügter Teil zum Bebauungsplan“, S. 3/4 und 29

Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

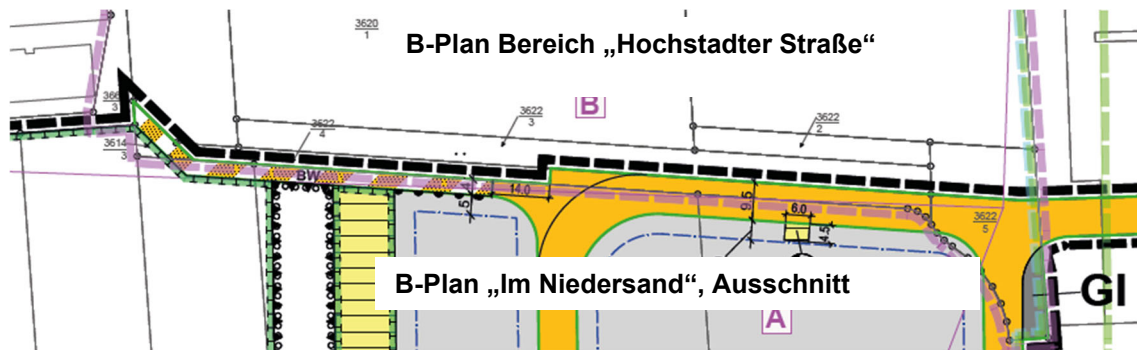
G. ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 5. Änderung“ überlagert weitestgehend den Geltungsbereich der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße, 4. Änderung“ (05/2017).

Lediglich ein Teil der südlich angrenzenden Verkehrsfläche wird hiervon ausgenommen, da diese zwischenzeitlich durch die rechtsverbindliche Bebauungsplanungen „Im Niedersand“ (11/2017) bzw. deren 1. Änderung (05/2022) überlagert wurde.



Ausschnitt aus der Satzungsfassung der Planzeichnung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße, 4. Änderung“ von Satzungsfassung von 05/2017, erstellt von Stadtplanung und Architektur Fischer (Mannheim)

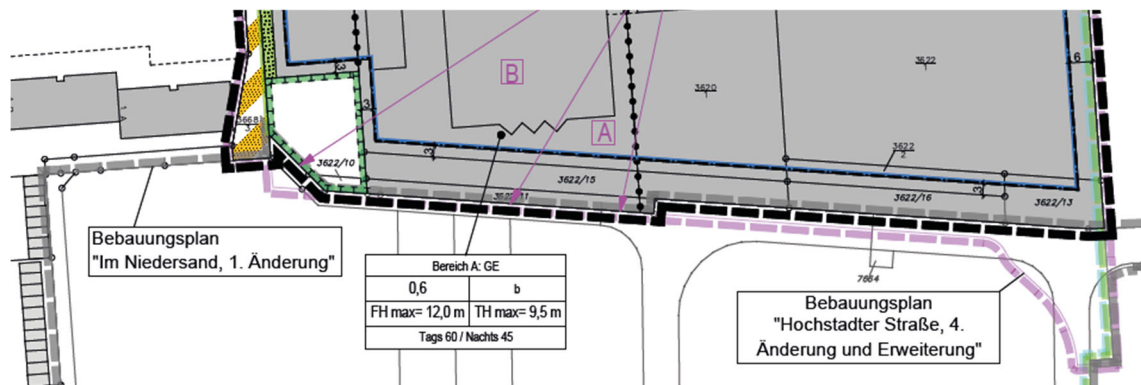


Ausschnitt Planzeichnung, Rechtskräftiger B-Plan „Im Niedersand“, Satzungsfassung von 11/2017 erstellt von BBP GbR (Kaiserslautern)



Bestandssituation, Luftbild vom 07.09.2024

Quelle LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, 03/2025



Ausschnitt Planzeichnung, Entwurf 5. Änderung, 04/2025

H. LANDESPFLERISCHE BEWERTUNG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Die Anwendung des § 13a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei eine Pflicht zur Kompensation möglicher erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht besteht.

1. Bestandssituation (Stand 12/2024)

Im Bestand stellt sich das Gelände im Westen des Plangebietes derzeit als Brachfläche mit vereinzelt Gehölz- und Baumbestand und einer aufgegebenen Minigolfanlage dar. Der östliche Bereich des Plangebietes ist bereits, bis auf ein Grundstück, welches jedoch gegenwärtig erschlossen wird, geprägt durch bestehende gewerbliche Nutzungen mit Bestandsgebäuden und -hallen sowie dazugehörigen Parkplätzen und Lagerflächen.



Bestandssituation, Luftbild vom 07.09.2024

Quelle LANIS RLP, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/, 03/2025

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld kommen keine Oberflächengewässer vor.

2. Landespflegerische Zielvorstellungen

Trotz der fehlenden Pflicht zur Kompensation möglicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird gleichwohl angeregt, dass, neben den bereits bestehenden Regelungen und Hinweisen wie:

- Begrenzung des Grades der Versiegelung auf den Baugrundstücken,
- Pflanz- und Pflanzeerhaltungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken,
- Anlage von Gehölzstreifen und -flächen,
- Stellplatzbegrünung und
- Schutz des Oberbodens.

auch die nachfolgend ergänzend formulierten landespflegerischen / grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planänderung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ Berücksichtigung finden, um ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten, die defizitäre biologische Strukturvielfalt zu verbessern helfen sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufzugreifen:

- verpflichtende Dachbegrünung,
- Schaffung einer Ersatzfläche für die am südlichen Plangebietsrand entfallende Grünfläche,
- Verbot von sogenannten Schottergärten,
- Verwendung von hellen Farben zur Befestigung von Einfahrten, Zuwegungen, Stellplätzen,
- Verwendung von hellen Fassadenfarben und / oder Fassadenbegrünung,
- Ausführung von Erschließungswegen mit Drainagepflaster bzw. in Form einer wassergebundenen Decke,
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper,
- Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln durch das Anbringen von Fledermaus- sowie Vogelnistkasten auf den Grundstücken,
- Installation von Nisthilfen für Insekten („Insektenhotels“).

Weiterhin wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausdrücklich auf die gesetzlichen Vorgaben (hier v.a. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie § 24 Abs. 3 LNatSchG) verwiesen.

3. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt durch die Änderungsplanung

Unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte sowie der bestehenden planungsrechtlichen Bestandssituation liegen für das Plangebiet in Bezug auf einzelne Schutzgüter bereits deutliche Beeinträchtigungen vor bzw. wurden bereits für zulässig erklärt. Diese Eingriffe wurden jedoch auch im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanungen erfasst und entsprechend kompensiert.

Schutzgut Fläche / Boden

In Bezug auf die geplanten Änderungen sind keine weiteren, als erheblich zu wertenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche / Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser¹⁹

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

¹⁹ Geoportal Wasser: abgerufen unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/2025/>, zuletzt abgerufen 03/2024

Aufgrund der Vornutzung gingen in der Vergangenheit bereits Versickerungsflächen verloren und auch die Grundwasserneubildungsrate wurde reduziert. Gegenüber der planungsrechtlichen zulässigen Situation führt das Vorhaben zu einer potenziellen Mehrversiegelung. Unter der Berücksichtigung zum aktuellen Bestand sind jedoch keine weiteren nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerungs- und Grundwasserneubildungsrate zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der Kleinflächigkeit des Planvorhabens sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft/Klima²⁰

Im Vergleich zur (planungsrechtlichen) Bestandssituation ist keine erhebliche Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Aufgrund der Größe des Plangebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Durch die ergänzend vorgesehene Regelung, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) extensiv zu begrünen sind und dem Verbot sogenannter Schottergärten wurde zudem die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, dass bei zukünftigen Neubauten Belange des Klimaschutz und die Klimaanpassung in verbesserter Form Berücksichtigung finden.

Schutzgut Arten- und Biotope

siehe hierzu auch die Ausführungen unter Kapitel F 2.

Nach gegenwärtiger Sachkenntnis werden artenschutzrechtliche Belange durch die Änderungsplanung nicht mehr berührt, als dies bereits im Rahmen der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße, 4. Änderung“ letztmalig erhoben wurde. So ergab die im Rahmen der 4. Änderung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ durchgeführte artenschutzrechtliche Potenzialanalyse sowie die artenschutzrechtliche Begutachtung des Geländes der ehemaligen Minigolfanlage von der Baader Konzept GmbH (Mannheim), dass bei einer Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten sowie einer Kontrolle von Gebäuden vor deren Abriss auf Anwesenheitshinweise geschützter Arten, keine Gefährdung geschützter Tierarten vorliegt.

Einem Verlust potentiell vorhandener Fortpflanzungsstätten oder Quartiere kann darüber hinaus durch eine freiwillige Anbringung von Fledermaus- und/oder Vogelnistkästen auf dem Baugrundstück entgegengewirkt werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung²¹

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Offenbach a. d. Queich, wird bereits zum Großteil gewerblich genutzt und ist fast vollständig von Bebauung umgeben.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion kann dem Gebiet keine relevante Bedeutung zugeschrieben werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Änderungsplanung nicht zu erwarten, dies auch vor dem Hintergrund, dass bestimmt wurde, dass zur westlich angrenzenden Wohnbebauung eine Gehölzanpflanzung anzulegenden ist, die auch der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen dienen soll.

²⁰ LANIS RLP: abgerufen unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt abgerufen 03/2024

²¹ LANIS RLP: abgerufen unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, zuletzt abgerufen 03/2024

Schutzgut Kultur- und Sachgüter²²

Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessante Baulichkeiten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Auch sonstige bedeutsame Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Sollten dennoch während der Bauphase Funde zu Tage treten, so besteht eine Melde- und Haftungspflicht gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz.

Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Ausführungen zur Thematik „Lärm / Immissionsschutz“ in Kapitel F Punkt 1, zur Thematik „Altablagerungen / Altlasten“, „Radon“ und „Starkregenereignisse“ in Kapitel K verwiesen. Unter Berücksichtigung der in den oben genannten Kapiteln getroffenen Aussagen sind keine erheblichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut zu erwarten.

Der vorhandenen planbedingte Versiegelungsgrad indiziert eine thermische Belastung in den Sommermonaten. Im Vergleich zur Bestandsituation ist jedoch keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Vielmehr können sich die ergänzend getroffenen Regelungen zur besonderen Berücksichtigung des Belangs Klimaschutz und Klimaanpassung mittel- bis langfristig auch positiv auf das Kleinklima auswirken.

4. Zusammenfassung

Durch die im Rahmen der vorliegenden 5. Änderung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ vorgesehenen Planänderungen und -ergänzungen ergeben sich gegenüber der 4. Fortschreibung im Hinblick auf das Gesamtgebiet nur geringfügige Veränderungen: So wird in der Planzeichnung auf die Darstellung einer Bepflanzungsfläche am südlichen Plangebietsrand verzichtet, auch diese durch die mittlerweile erfolgte Realisierung des Gewerbegebietes „Im Niedersand“ ihre städtebauliche Sinnhaftigkeit verloren hat. Neu dargestellt wird dagegen ein 3 Meter breiter öffentlicher Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze, der auch der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen dienen soll.

Zusammenfassend sind somit keine Änderungen vorgesehen, die gegenüber der bisher rechtsgültigen 4. Änderung des Bebauungsplans und der aktuellen Bestandssituation zu einer erheblichen Veränderung bzw. zu einer nachteiligen Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft führen könnten.

²² GDKE: abgerufen unter <https://gdke.rlp.de/de/ueber-uns/landesdenkmalpflege/service-landesdenkmalpflege/denkmalliste-rheinland-pfalz/>, zuletzt abgerufen 03/2025)

I. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen des Festsetzungskatalogs eingegangen.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 4. Änderung“ aus dem Jahr 2017 unterteilte das Plangebiet in die Gewerbeflächen A und B und setzte im Bereich C (der ehemaligen Minigolfanlage) ein Sondergebiet „Beherbergungsbetriebe“ fest. Da es hier bis dato nicht zu einer Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs gekommen ist und eine solche nach Kenntnisstand der Gemeinde gegenwärtig auch nicht absehbar ist, wird in der hier vorliegenden 5. Änderung auf die Festsetzungen eines solchen Sondergebiet verzichtet und der Bereich C ebenfalls als Gewerbefläche bestimmt, um für die brachliegende Fläche einen größeren Nutzerkreis ansprechen zu können.

Da sich des Weiteren gezeigt hatte, dass die in der vorangegangenen Änderung getroffenen bauplanungsrechtlichen Regelungen für die Gewerbeflächen missverständlich formuliert wurden, erfolgte diesbezüglich eine Überarbeitung und Anpassung an den aktuellen Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung, soweit dies dem planerischen Willen der Gemeinde entspricht.

Entsprechend wurden die Bauflächen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch mit unterschiedlichen Festsetzungen wurde innerhalb des Gewerbegebietes in der Planzeichnung und im Text eine Differenzierung in die Bereiche GE1, GE 2 und GE3 vorgenommen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglichen - unter Berücksichtigung ergänzend zu beachtenden schalltechnischen Anforderungen - die Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes.

Aus diesem Grund wurden Lagerplätze als Hauptnutzung sowie Tankstellen ausgeschlossen. Für diese Nutzungen bestehen zudem an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten. Des Weiteren werden Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellartigen Betrieben aufgrund des verbundenen hohen Störungspotenzials ausgeschlossen.

Soweit der Lärmgutachter in diesem Zusammenhang vorsorglich darauf hingewiesen hatte, dass die vorhandene und seitens der Gemeinde auch weiterhin gewünschte ausnahmsweise planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu immissionsrechtlichen Einschränkungen künftiger Betriebe führen kann und auch schalltechnische Konflikte innerhalb des Gewerbegebietes nicht ausgeschlossen werden können, hat dieses die Gemeinde zur Kenntnis genommen, sich jedoch dafür ausgesprochen - auch unter Berücksichtigung der (planungsrechtlichen) Bestandssituation - an dieser Regelung festzuhalten.

Des Weiteren wurde im Sinne einer Feinsteuerung bestimmt, dass bezüglich des Einzelhandels weitergehende Einschränkungen der Art vorgenommen wurden, dass Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher im Rahmen von zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sind. Ergänzend wurde jedoch bestimmt, dass ausnahmsweise Einzelhandels- und

sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher soweit sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- und/oder Dienstleistungsbetrieb stehen und diesem in ihrer Grundfläche untergeordnet sind, zulässig sind.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um zum einen das Ortszentrum vor zentrenschädlichen Kaufkraftabflüssen zu schützen und zum anderen aber auch um Ansiedlungsperspektiven von Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wenn diese dem eigentlichen Betrieb untergeordnet sind.

Da es sich hier um ein an schutzwürdige Nutzungen heranrückendes Gewerbegebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bebauungsplanung sichergestellt werden.

Zwar beinhaltet vor diesem Hintergrund auch die Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ bereits entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, u.a. durch Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ bzw. durch die Festlegung einer maximal zulässigen Schallabstrahlung in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP).

Zwischenzeitlich wird diese Form der Gliederung jedoch über die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im Zuge von Bauleitplanverfahren konkretisiert. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans war daher die Gliederung des Gebietes an den aktuellen Sachstand anzupassen und zu überarbeiten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich gezeigt hatte, dass an den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln der Ursprungsbebauungsplanung auch im Zuge der Änderungen 1 bis 4 festgehalten wurde, ohne auf potentielle Veränderungen, die durch die festgesetzten Nutzungsänderungen hätten entstehen können, eingegangen wurde.

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden durch die Konzept dB plus GmbH (Sankt Wendel) schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Daher wurde für den Bebauungsplan „Hochstadter Straße“ eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beruhende interne Gliederung durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten in unterschiedlicher Höhe vorgenommen. Mit dieser internen Gliederung drückt die Ortsgemeinde Offenbach an der Queich ihren planerischen Willen aus, auf der Teilflächen GE-2 und GE-3 die geräuschintensiveren Betriebe anzusiedeln. Auf der Teilfläche GE-1 sollen die am wenigsten geräuschintensiven Betriebe entstehen.

Die Höhe der Geräuschkontingente für die Flächen GE-2 und GE-3 sind in diesem Zusammenhang vergleichbar der IFSP aus dem Ursprungsbebauungsplan, so dass eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung aufgrund der Überplanung des Gebietes ausgeschlossen wird.

Da durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten allerdings nicht sichergestellt werden kann, dass in dem Gewerbegebiet nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art (§ 8 BauNVO) unbeschränkt ihren Standort finden. Zusätzlich zu der internen Gliederung durch Emissionskontingente wurde daher auch eine baugebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgenommen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der Änderungsplanung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl bewegen sich unterhalb der in der Baunutzungsverordnung dargelegten Orientierungswerte: Die in diesem Zusammenhang festgesetzte maximal zulässige GRZ von 0,6 begründet sich insbesondere darin, dass ausreichend Flächen für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort gesichert werden.²³ Mit der neu getroffenen Regelung einer maximal zulässigen GFZ von 1,8 wird gewährleistet, dass sich neue Baukörper aber auch Erweiterungsbauten harmonisch in das vorhandene bauliche Gefüge einpassen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen 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.

Unter Berücksichtigung der Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäuden, den in den benachbarten Bebauungsplanungen getroffenen Regelungen zur Gebäudehöhe sowie der Maßgabe der Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit - im Sinne der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - wurde im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung einheitlich für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist lediglich für Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung sowie für sonstige untergeordnete technische Nebenanlagen in geringfügigem Maße zulässig.

Auf eine ergänzende Regelung der Traufhöhen wurde verzichtet.

1.3. 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. Es wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Im gesamten Geltungsbereich wird zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit und Nutzungsflexibilität auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert und sind für eine einem Gewerbegebiet entsprechende Grundstücksnutzung bei flexibler Gebäudeanordnung dimensioniert.

Vor diesem Hintergrund wurde es auch als vertretbar angesehen, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Wesentlichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

1.4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan trifft im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsflächen nur rahmengebende Festsetzungen wie Linienführung und Breite des Ausbaus sowie die jeweilige Zweckbestimmung. Der Bebauungsplan definiert damit zunächst nur die

²³ siehe hierzu auch die Ausführungen in der Begründung der 3. Änderung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“

Verkehrsflächen ohne konkrete Querschnittsdarstellungen. Hiermit sollen einerseits die erforderlichen Flächen zur Organisation der Verkehrsbeziehungen gesichert werden, andererseits aber flexible Spielräume für die zukünftige Verkehrsflächengestaltung durch Verzicht auf eine detaillierte Festlegung der Einzelquerschnitte ermöglicht werden.

1.5. Öffentliche Grünflächen

In Folge der geänderten Planungsabsichten und der vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungsplanungen „Im Niedersand“ bzw. „Im Niedersand, 1. Änderung“ wurde im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanung auf die Festsetzung von (öffentlichen/privaten) Grünflächen am südlichen Plangebietsrand Abstand genommen.

Ein Erhalt der „privaten Grünfläche“ wird jedoch durch die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ weiterhin gewährleistet, da im Übrigen diese Festsetzung auch der planerischen Intension der „4. Änderung“ deutlich näherkommt.²⁴

Neu festgesetzt wird hingegen ein drei Meter breiter öffentlicher Grünstreifen. Der zukünftig - in Kombination mit den für diesen Bereich ergänzend getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - nicht nur potentiellen Lebensraum für ubiquitäre und störungsunempfindliche Vogelarten schafft, sondern auch eine optische Trennung zwischen den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen und möglichen gewerblichen Nutzungen zu bewirken. Die Eingrünung dient daher insbesondere dem Sichtschutz und führt zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen.

1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Festsetzungen für öffentliche Grünflächen sowie Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bereits in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ bzw. deren Änderungen landespflegerische und grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte ein Ausgleich auf externen Flächen aus dem Ökokonto der Ortsgemeinde.²⁵

An diesen Maßnahmen wurde im Wesentlichen festgehalten, soweit erforderlich wurden jedoch Klarstellungen bzw. konkretisierende Maßnahmenfestsetzungen vorgenommen.

Soweit in Folge der vorliegenden Bebauungsplanung zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden - hier im Wesentlichen planerische Rücknahme einer „öffentlichen Grünfläche mit Retentionsfunktion“ - sei festgehalten, dass diese in Teilen durch die Neuausweisung einer öffentlichen Grünfläche am westlichen Plangebietsrand kompensiert wird. In Kombination mit den für diesen Bereich ergänzend getroffenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird nicht nur potentieller Lebensraum für ubiquitäre und störungsunempfindliche Vogelarten geschaffen, sondern auch eine optische Trennung zwischen den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen

²⁴ So war Zielintention der Festsetzung, eine landespflegerische Kompensation für den Entfall des 5,50 Meter breiten Gehölzstreifens entlang der Hochstadter Straße im Bereich des dort angedachten Sonstigen Sondergebiets „Beherbergungsbetriebe“ zu schaffen.

²⁵ vgl. hierzu u.a. Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 3. Änderung und Erweiterung, Teil C - Beigefügter Teil zum Bebauungsplan“, S. 26

und möglichen gewerblichen Nutzungen bewirkt. Die Eingrünung dient somit auch dem Schutz des Ortsbildes und der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen.

Im Übrigen wird hier auf die planungsrechtlichen Möglichkeiten des § 13a BauGB verwiesen, die sich die Ortsgemeinde hier zu eigen gemacht hat. So gelten bei Bebauungsplanungen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ergänzend, unter Berücksichtigung des in das Baugesetzbuch zwischenzeitlich eingefügten Postulates auch Belange des Klimaschutzes und die Klimaanpassung im besonderen Maße zu würdigen, hat man sich, unter Aufgreifen der im Kapitel H, Punkt 2. formulierten landespflegerischen Zielvorstellungen, u.a. ergänzend für die Maßnahme ausgesprochen, Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 15° Neigung) extensiv zu begrünen sowie sogenannte Schottergärten zu verbieten, da solche Festsetzungen der Schaffung zusätzlicher begrünter Flächen, der Reduktion von Temperaturspitzen, der Verbesserung des Lokalklimas sowie der Retention von Regenwasser dienen. Darüber hinaus wurden ergänzend auch weitere fachliche Empfehlung als Hinweis in die Planung aufgenommen.

1.7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurden im Auftrag der Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der u.a. auch die Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet durch den Verkehr auf den umliegenden Straßen betrachtet wurde.

Der Gutachter empfiehlt in diesem Zusammenhang, den erforderlichen Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Daher wurden, um den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzungen im erforderlichen Maß Rechnung tragen zu können, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen hier: Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Offenbach / Queich

Unter Aufgreifend der bereits in der Ursprungsfassung der Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ bzw. deren Änderungen getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wurde auch in die vorliegende Bebauungsplanung gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen

- zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, insbesondere in den Bereichen: Dach- und Fassadengestaltung,

- zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke,
- zu Werbeanlagen sowie
- in Bezug auf Standorte von Müllbehältern sowie von Lager- und Abfallplätzen.

Die getroffenen Festsetzungen dienen in diesem Zusammenhang im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite.

3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund einer mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

J. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) wurden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen der Änderungsplanung betrachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vgl. § 1 Abs.6 BauGB):

1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

1.1. Nutzung und Schallschutz

siehe hierzu auch Ausführungen unter Kapitel I 1.1.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Hochstadter Straße, 4. Änderung“ aus dem Jahr 2017 unterteilte das Plangebiet in die Gewerbeflächen A und B und setzte im Bereich C (der ehemaligen Minigolfanlage) ein Sondergebiet „Beherbergungsbetriebe“ fest. Da es hier bis dato nicht zu einer Ansiedlung eines Beherbergungsbetriebs gekommen ist und eine solche nach Kenntnisstand der Gemeinde gegenwärtig auch nicht absehbar ist, wurde in der hier vorliegenden 5. Änderung auf die Festsetzungen eines solchen Sondergebiet verzichtet und der Bereich C ebenfalls als Gewerbefläche bestimmt, um für die brachliegende Fläche einen größeren Nutzerkreis ansprechen zu können.

Da es sich hier um ein an schutzwürdige Nutzungen heranrückendes Gewerbegebiet handelt, muss der Lärmschutz bei der Bebauungsplanung sichergestellt werden.

Zwar beinhaltet vor diesem Hintergrund auch die Bebauungsplanung „Hochstadter Straße“ bereits entsprechende Lärmschutzmaßnahmen, u.a. durch Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebiets“ bzw. durch die Festlegung einer maximal zulässigen Schallabstrahlung in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP).

Zwischenzeitlich wird diese Form der Gliederung jedoch über die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ im Zuge von Bauleitplanverfahren konkretisiert. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans war daher die Gliederung des Gebietes an den aktuellen

Sachstand anzupassen und zu überarbeiten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es sich gezeigt hatte, dass an den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln der Ursprungsbebauungsplanung auch im Zuge der Änderungen 1 bis 4 festgehalten wurde, ohne auf potentielle Veränderungen, die durch die festgesetzten Nutzungsänderungen hätten entstehen können, eingegangen wurde.

Zur Beurteilung der Belange des Schallschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Daher wurde für den Bebauungsplan „Hochstadter Straße“ eine auf § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beruhende interne Gliederung durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten in unterschiedlicher Höhe vorgenommen. Mit dieser internen Gliederung drückt die Ortsgemeinde ihren planerischen Willen aus, auf der Teilflächen GE-2 und GE-3 die geräuschintensiveren Betriebe anzusiedeln. Auf der Teilfläche GE-1 sollen die am wenigsten geräuschintensiven Betriebe entstehen.

Die Höhe der Geräuschkontingente für die Flächen GE-2 und GE-3 sind in diesem Zusammenhang vergleichbar der IFSP aus dem Ursprungsbebauungsplan, so dass eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung aufgrund der Überplanung des Gebietes ausgeschlossen wird.

Zu Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes hinsichtlich von Verkehrslärmeinwirkungen in das Plangebiet wurden auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens ergänzend passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit den aus dem schalltechnischen Gutachten übernommenen Festsetzungen wird den Belangen des Schallschutzes und den Anforderungen der im Plangebiet gestatteten schutzwürdigen Nutzung im erforderlichen Maß Rechnung getragen.

1.2. Altablagerungen/ Altlasten

Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen sind weder bei der Ortsgemeinde Offenbach an der Queich, noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Offenbach an der Queich bekannt. Auch im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland-Pfalz sind für das Plangebiet keine bodenschutzrelevanten Flächen registriert (Stand 26.06.2025).

Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll etc.) angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. geruchliche / visuelle Auffälligkeiten) ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt / Weinstraße umgehend zu informieren ist.

1.3. Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Für den Bereich des Plangebiets wird seitens des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ein Radonpotenzial von 27,2 angegeben.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Werden Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt (dies entspricht einem Radonpotential über 44), wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

1.4. Starkregenereignisse

Ein konkreter, die vorliegende Bebauungsplanung betreffender, kommunaler Handlungsbedarf zum Schutz vor Starkregenereignisse wurde nicht gesehen. Um gleichwohl potentielle Beeinträchtigungen u.a. durch ein Eindringen von Wasser in Gebäude zu vermeiden, wurden Hinweise zu möglichen Eigenvorsorgemaßnahmen in die Planung aufgenommen.

2. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans „Hochstadter Straße“ werden Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer verwiesen.

3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans können Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes einhergehen. Ausschlaggebend für die Beurteilung dieser Veränderungen ist die derzeitige (planungsrechtliche) Situation im Plangebiet.

Unter Berücksichtigung der Höhe der im Umfeld vorhandenen Gebäuden, den in den benachbarten Bebauungsplanungen getroffenen Regelungen zur Gebäudehöhe sowie der Maßgabe der Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit - im Sinne der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - wurde im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung einheitlich für das Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12,0 m bestimmt. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen ist lediglich für Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung sowie für sonstige untergeordnete technische Nebenanlagen in geringfügigem Maße zulässig.

Diese Änderung hat u.a. zur Folge, dass Teile des bisherigen Sonstigen Sondergebiets erstmalig mit Gebäuden bebaut werden können, in den nördlichen Bereiche jedoch kein fünftes Geschoss mehr errichtet werden kann. Unter Berücksichtigung des vorgenannten sieht die Ortsgemeinde diese Änderungen jedoch als vertretbar an.

Weitere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden nicht gesehen. Bzw. wird die Auffassung vertreten, dass durch die ergänzend getroffenen Regelungen zur Ausgestaltung eines neu anzulegenden öffentlichen Gehölzstreifens entlang der westlichen Plangebietsgrenze auch visuellen Beeinträchtigungen zwischen der angrenzenden Wohnnutzung und dem Gewerbegebiet reduziert werden können.

4. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Nutzungsgeschichte sowie der bestehenden planungsrechtlichen Bestandssituation liegen für das Plangebiet in Bezug auf einzelne Schutzgüter bereits deutliche Beeinträchtigungen vor bzw. wurden bereits für zulässig erklärt. Diese Eingriffe wurden jedoch auch im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanungen erfasst und entsprechend kompensiert.

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB sind allerdings nach wie vor darzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gleichwohl ein gesonderter Ausgleich für potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der vorliegenden Planung für den Bereich des Bebauungsplans gesetzlich nicht erforderlich ist, hat man sich dafür ausgesprochen, die im Kapitel H unter Punkt 2. dargelegten zusätzlichen landespflegerischen Zielvorstellungen aufzugreifen und in die Planung zu integrieren, um ein Mindestmaß an Begrünung im Gebiet zu gewährleisten, die defizitäre biologische Strukturvielfalt zu verbessern helfen sowie Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufzugreifen.

Die getroffenen Festsetzungen bzw. formulierten Hinweise und Empfehlungen sollen in diesem Zusammenhang die Anforderungen, die die Ortsgemeinde Offenbach an der Queich an heutige städtebauliche Planungen stellt, im gebotenen Umfang aufgreifen. Durch eine ergänzende Festsetzung von geeigneten Pflanzen und Pflanzqualitäten wird gewährleistet, dass naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

Ergänzend wird zudem darauf verwiesen, dass, unabhängig von der Anwendung des § 13a BauGB, die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG immer zu beachten sind.

In diesem Zusammenhang lässt sich jedoch festzustellen, dass eine Gefährdung geschützter Tierarten sowie ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten - nach gegenwärtigem Sachstand - nicht vorliegt bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden kann.

5. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können zum gegenwärtigen Kenntnisstand von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehender Netze bereitgestellt werden. Zum sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser wird auf die bestehende entwässerungstechnische Erschließung verwiesen.

Des Weiteren wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind.

6. Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Wesentlicher Änderungsanlass für die hier vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans „Hochstadter Straße“ war, nachdem das Vorhaben der Realisierung eines Beherbergungsbetriebs nicht mehr weiterverfolgt werden soll, die Voraussetzungen für eine sonstige gewerbliche Nutzung des Areals vorzubereiten. Die diesbezüglich vorgesehenen Regelungen gewährleisten grundsätzlich ein sehr weites Spektrum an gewerblichen Nachnutzungsmöglichkeiten eines bisher brachliegenden Grundstücks und dient somit auch der Befriedigung der vorhandenen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken in der Gemeinde.

Da es sich gezeigt hat, dass zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes, eine Lärmschutzmaßnahme in Form einer internen Gliederung des Plangebiets durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten in unterschiedlicher Höhe erforderlich ist, wurde eine entsprechende Regelung vorgenommen.

In diesem Zusammenhang wurde die neuen Geräuschkontingente für die Flächen GE-2 und GE-3 so gestaltet, dass sie vergleichbar sind mit den Werten der IFSP aus dem Ursprungsbebauungsplan, so dass eine immissionsschutzrechtliche Einschränkung aufgrund der Überplanung dieser Gebiete gutachterlich ausgeschlossen wurde.

K. PLANVERWIRKLICHUNG**1. Grundbesitz und Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

2. Kosten der Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Über die Aufstellung und Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens entscheidet daher die Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die Gemeinde hat die anfallenden Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu tragen.