Gemeinde Offenbach / Queich

Bebauungsplan „ICI - 2. Änderung“

nach § 13 a BauGB i.v. mit § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Frank Böhme SRL
Dipl. Ing. Heiner Jakobs SRL
Stadtplaner Roland Kettering

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 . 361 58 - 0
Telefax: 0631 . 361 58 -24
E-Mail : buero@bbp-kl.de
Web : www.bbp-kl.de

Erstellt im Auftrag der

Gemeinde Offenbach / Queich

durch

BBP

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler
Dipl.-Ing. Frank Böhme SRL
Dipl.-Ing.Heiner Jakobs SRL
Roland KetteringStadtplaner

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-24
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Internet: www.bbp-kl.de

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zur Ursprungsbegründung zum Bebauungsplan „ICI" und der Begründung zum Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung" zu verstehen.

A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

1 Planungshistorie

Der Bebauungsplan „ICI" der Gemeinde Offenbach / Queich wurde in den 1960er Jahre nach damaligen planerischen Gesichtspunkten aufgestellt und am 29.10.1970 ortsüblich bekannt gemacht.

Zwecks Änderung der festgesetzten Bauweise wurde der Ursprungsbebauungsplan im Jahr 2006 durch den Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung" rechtskräftig überplant. Der Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung" wurde am 11.07.2006 als Satzung beschlossen und trat am 20.07.2006 in Kraft.

Durch den Bebauungsplan „Hochstadter Straße - 3. Änderung und Erweiterung" wurden 2008 Bereiche des Bebauungsplanes „ICI" rechtskräftig überplant und mit neuen Festsetzungen versehen.

2 Aktueller Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Konkreter Planungsanlass für die hier vorliegende „2. Änderung" des Bebauungsplans „ICI" ist, dass für eine westlich der Kreisstraße K40 liegende Teilfläche der Gemeinde Offenbach / Queich ein Ansiedlungsinteresse einer Firma vorliegt. Die Ansiedlung und bauliche Umsetzung ist jedoch nur möglich, wenn hierzu der Abstand, der derzeit im Bebauungsplan festgesetzten westlichen Baugrenze zum Plangebietsrand, von 15,00 m auf 3,00 m reduziert wird.

Die diesem Planungsvorhaben entgegenstehende Darstellung der Baugrenzen erfordert eine entsprechende Planänderung in einem förmlichen Verfahren.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Offenbach / Queich daher für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Rat der Gemeinde hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 04.02.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „ICI" beschlossen.

Der Bebauungsplan soll unter Anwendung des § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

Beauftragt mit der Erstellung des Änderungsbebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C ANWENDUNG DER VERFAHRENSVORSCHRIFTEN DES § 13 A BAUGB I.V. M. § 13 BAUGB

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes für die Vorprüfung des Einzelfalls.
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 zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

D GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

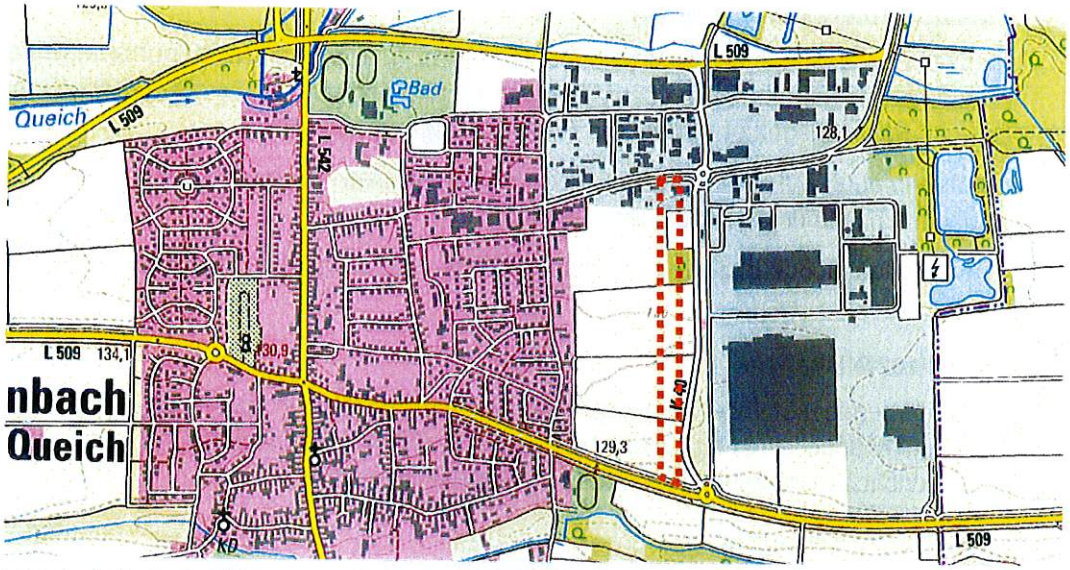
- der rechtskräftige Bebauungsplan „ICI",
- der rechtskräftige Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung" sowie
- die Schalltechnische Stellungnahme der FIRU Gfl mbH zur vorliegenden Bebauungsplanänderung vom 22.09.2014
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz (Landau).

Eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage einer landespflegerischen Bewertung der Bestandssituation und der Darlegung von landespflegerischen Zielvorstellungen durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern) vom April 2014. Die landespflegerische Bewertung wurde begleitend zur Bauleitplanung erstellt und hat Eingang in die vorliegende Begründung gefunden.

2 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

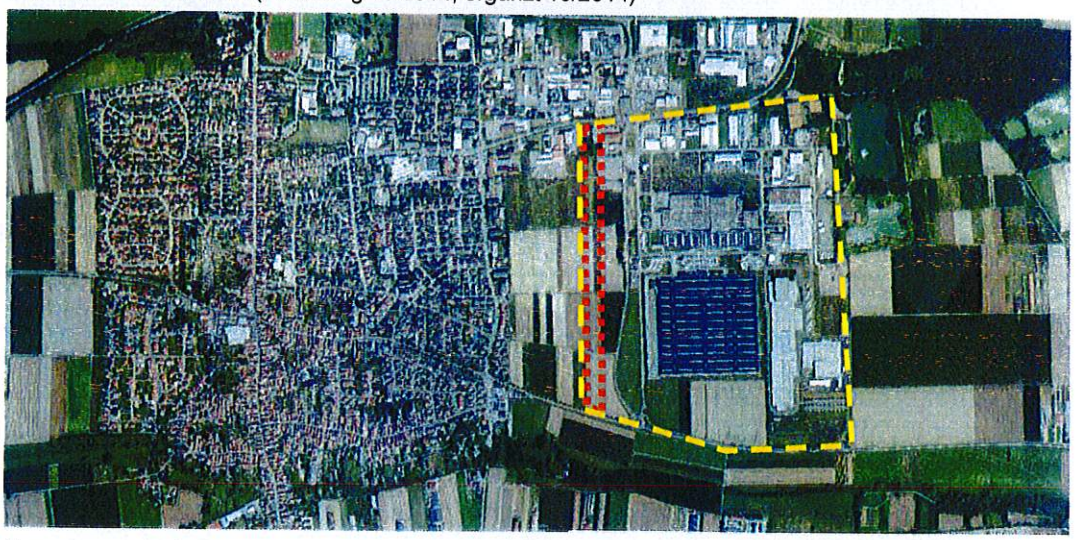
Die Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Offenbach / Queich ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.

Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,66 ha. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:5.000.



Lage der Änderungsbereichs
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2013

3 Bestandssituation (Erfassung 03/2014, ergänzt 10/2014)



Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungsplan und Lage der Änderungsbereichs
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2012

3.1 Nutzung und natürliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich in der äußersten westlichen Randlage des Industriegebietes „ICI".

Während der nördliche Teilbereich bereits bebaut ist bzw. flächig als Stellplatzfläche genutzt wird, werden die südlichen Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich der Stellplatzflächen - außerhalb des Änderungsbereichs - befand sich entlang der K40 eine insgesamt rund 9.000 qm große Gehölzinsel aus Laubarten, die zwischenzeitlich auf einer Fläche von ca. 6.000 qm gerodet wurde.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

3.2 Schutzgebietsausweisungen

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutz kommt dem Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Schutzgebietsausweisungen im Sinne der §§ 23 bis 30 BNatSchG liegen im Planungsgebiet und seiner direkten Umgebung nicht vor.

Das Gebiet liegt außerdem außerhalb der Schutzgebiete nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union.

Auch sonstige Schutzgebietsausweisungen (wie z.B. Wasserschutzgebiete) sind nicht vorhanden.

3.3 Geschützte Pflanzen

Vorkommen geschützter und gefährdeter Pflanzen sind in Hinblick auf die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsbereichs auszuschließen. Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden deshalb nicht statt.

3.4 Geschützte Tierarten

Auch eine gezielte faunistische Untersuchung fand nicht statt, da im Änderungsbereich die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Vorbelastungen der unmittelbaren Umgebung (Lärmemissionen und Störeffekte mit Aufscheuchwirkung durch Straßen und gewerbliche Nutzung) das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten nicht vermuten lassen. Nicht auszuschließen sind Funktionen der nicht bebauten Frei- sowie Ackerflächen als Teillebensraum für ubiquitäre Vogelarten, Kleinsäuger sowie sonstige bodenbezogene Kleintierarten und Insekten.

3.5 Topografie

Der Änderungsbereich weist keine nennenswerten topografischen Unterschiede auf. Gemäß den Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz weisen die Grundstücke im Plangebiet eine Höhenlage von 129 m ü. NN auf.

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 zählen insbesondere nachfolgende Aspekte hierzu:

1 Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz (seit 01/2006 Mitglied im Verband Region Rhein-Neckar) konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz. Im seit 2004 rechtskräftigen Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet selbst als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Bestand" gekennzeichnet.

Auch im Genehmigungsentwurf des Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ist der in Rede stehende Bereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe- Bestand" dargestellt.

Die vorliegende gemeindliche Bauleitplanung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich sind die betroffenen Flächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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

F Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

1 Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundsätze der §§ 5, 55 WHG und § 2 Abs. 2 LWG finden daher dahingehend Berücksichtigung, dass für den nördlichen Plangebietsteil anfallendes Regenwasser über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser aus dem Plangebiet des Änderungsbereichs geleitet wird.

Für den südlichen Plangebietsteil ist kein Anschluss an die bestehende Regenwasserkanalisation möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher Vorort zurückzuhalten, zu verwerten und/oder zu versickern.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über einen separaten Kanal mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz zur Kläranlage Offenbach.

2 Altablagerungen / Altlasten

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden, liegen weder bei der Gemeinde Offenbach / Queich, noch bei der Verbandsgemeinde Offenbach / Queich vor.

3 Kultur- oder sonstige Sachgüter sowie archäologische Fundstellen und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

4 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

G ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN

Der zukünftige Bebauungsplan „ICI - 2. Änderung" überlagert in Teilen den Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung".

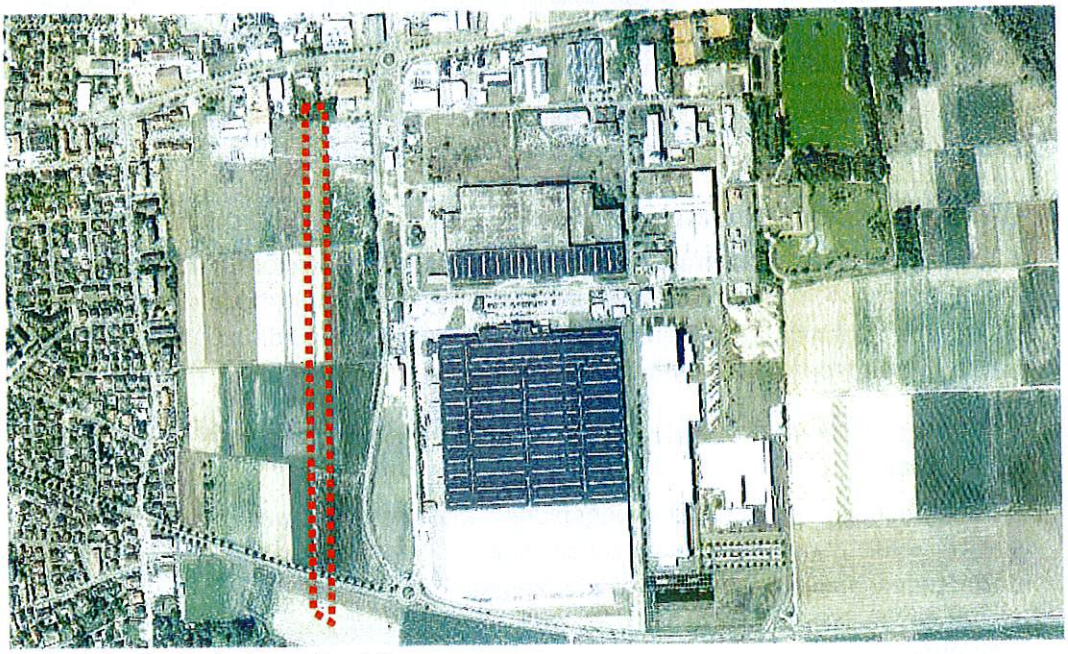
Diesbezüglich gilt Folgendes: Der Bebauungsplan „ICI - 1. Änderung" (Rechtsstatus: rechtsverbindlich) wird in dem Bereich, wo er von ergänzenden / ändernden Festsetzungen des Bebauungsplans „ICI - 2. Änderung" überlagert wird, durch diesen ersetzt bzw. abgelöst.

H LANDESPFLEGERISCHE BEWERTUNG

Die Anwendung des § 13 a BauGB ermöglicht es, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4 c BauGB abzusehen. Ein eigenständiger Fachbeitrag Naturschutz ist gleichfalls nicht notwendig. 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.

1 Beschreibung und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft

Der rechtskräftige Bebauungsplan befindet sich in der Ortslage Offenbach. Die Luftbildaufnahme (Stand 07/2014) zeigt den Bestand des Änderungsbereichs und seiner unmittelbaren Umgebung. Östlich des Plangebiets befindet sich die Kreisstraße K40 und die die gewerbliche Bebauung des Industriegebiets „ICI". Im Westen wird das Plangebiet durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



Bestandsituation im Änderungsbereich
Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs-und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz, 2014

Während der nördliche Teilbereich bereits bebaut ist bzw. flächig als Stellplatzfläche genutzt wird, werden die südlichen Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Südlich der Stellplatzflächen - außerhalb des Änderungsbereichs - befand sich zum Zeitpunkt der Bestandserfassung eine insgesamt rund 9.000 qm große Gehölzinsel

aus Laubarten, die im rechtskräftigen Bebauungsplan jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt war, sondern, unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften, vollständig für Bebauung in Anspruch genommen werden darf. Zwischenzeitlich wurden 2/3 der Fläche gerodet.

Natürliche Bodenstrukturen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden, sind zwar noch vorhanden, dürften jedoch gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans vollständig baulich in Anspruch genommen werden. Die nördliche Spitze des Änderungsbereichs ist bereits durch eine Stellplatzanlage eines Lebensmitteldiscounters versiegelt.

Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nicht vorhanden.

Regionalklimatisch betrachtet befindet sich das Plangebiet außerhalb einer Fläche mit klimatischer Funktion („Luftaustauschbereiche und Wirkräume"[1]), d.h. außerhalb eines thermisch stark belasteten Luftaustauschbereiches, der sich vom Pfälzer Wald bis Offenbach über das Queichtal ausdehnt. Die landwirtschaftlichen Flächen des schmalen Änderungsbereichs stellen lokalklimatisch stellen die Randflächen der westlich angrenzenden Kaltluftentstehungsfläche dar, die aber durch die siedlungseingebundene Lage thermisch und lufthygienisch vorbelastet ist, so dass die siedlungsklimatische den Flächen des Änderungsbereichs von nachrangiger Bedeutung ist.

Das Ortsbild ist im Änderungsbereich aufgrund der gewerblichen Nutzung im Osten und der ausgeräumten Agrarfläche im Westen ohne Bedeutung, zumal der Änderungsbereich als schmaler Streifen selber keine gliedernden und belebenden Strukturen aufweist.
Eine Erholungseignung des betreffenden Raums ist nicht gegeben.

In Hinblick auf die Bedeutung des Änderungsbereichs für das Schutzgut Arten und Biotope ist festzustellen, dass die Vegetationsstrukturen innerhalb des Änderungsbereichs bzw. der Mangel an relevanten Biotoptypen bestenfalls kleinräumig Lebensraum für ubiquitäre Arten („Allerweltsarten") bieten. Auf Grund der geringen Größe und der unmittelbar angrenzenden anthropogenen Nutzungen ist der Lebensraum stark eingeschränkt. Der Änderungsbereich stellt somit kein bedeutsames Biotop für streng geschützte Tierarten dar.

Schutzgebietsausweisungen liegen, auch im unmittelbaren Umfeld, nicht vor.

Auch im Biotopkataster Rheinland-Pfalz sind innerhalb des Plangebiets keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope verzeichnet. Gleiches gilt für die unmittelbare Umgebung. Darüber hinaus sind auch im landesweiten Biotopverbund des Landes Rheinland-Pfalz keine Aussagen für den Untersuchungsbereich und sein Umfeld getroffen.

2 Auswirkungen der Planung

Zur Beurteilung der Auswirkungen durch die geplante Verschiebung der Baugrenze und der damit verbundenen Inanspruchnahme von derzeitig weitgehend unbebauten Flächen ist zu berücksichtigen, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebau-

[1] Online-Abfrage LANIS: www.naturschutz.rlp.de, 04/2014

ungsplans bereits die vollständige Versiegelung für Lager-, Stellplatz- und sonstigen Flächen der Nebenanlagen zulässt. Die Änderungsplanung sieht keine weitere Neuversiegelung vor, sondern ändert lediglich die Art der Überbauung in Gebäude.

- Boden / Wasser
  Durch Bebaubarkeit mit Gebäuden kommt es zu keiner zusätzlichen Versieglung bzw. damit zur Veränderung der Grundwasserneubildung.
- Klima / Lufthygiene
  Die Erweiterung der Bauflächen bedeutet kein Verlust lokal klimatisch bedeutsamer Flächen bzw. keine Erhöhung von wärmeproduzierenden Flächen im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen.
- Tiere und Pflanzen
  Mit der Erweiterung der Baugrenze gehen keine relevanten Vegetationsstrukturen - sowohl im Vergleich zu den rechtskräftigen Festsetzungen des alten Bebauungsplans als auch im Vergleich zum derzeit noch vorhandenen Bestand – verloren. Der damit verbundene Lebensraumverlust ist als nicht erheblich einzustufen.
- Erholung / Landschaftsbild
  Aufgrund der mangelnden Bedeutung / Eignung dieses Landschaftsbereichs für Erholung sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen durch die Änderungsplanung sind somit nicht zu erwarten.

3 Zusammenfassende Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die landespflegerischen Belange und Hinweise zur Anwendung des § 13 a BauGB

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans lassen bereits eine weitgehende Versiegelung des Änderungsbereichs u.a. mit Nebenanlagen zu. De facto trifft es zwar einen noch nicht überbauten Bereich, aber de jure sind diese Flächen überbaubar. Die hier vorliegende Planung ändert lediglich die Art der Überbauung in Gebäude. Damit sind keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild zu erwarten.

Die Planung kann als umweltverträglich eingestuft werden.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist ein gesonderter Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich.

I Begründung der Festsetzungen

Nachfolgend wird im Einzelnen auf Inhalt und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Änderungen eingegangen:

- *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen*
  hier: Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  Im gesamten Änderungsbereich wird, wie bisher, zu Gunsten der Gestaltungsfreiheit der Eigentümer bzw. der künftigen Bauherrn auf die Festsetzung von Bauli-

nien verzichtet. Die überbaubaren Flächen werden daher ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so bemessen, dass ein größtmöglicher Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird und auch Erweiterungsmöglichkeiten für bereits bestehende Gebäude im Plangebiet möglich sind.

In diesem Zusammenhang wurden gegenüber der bisher gültigen Fassung die Baugrenzen zu Gunsten der Grundstücksbesitzer weiträumiger gefasst, um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

- *Wasserrechtliche Festsetzungen*
  hier: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

  Die Verbandsgemeindewerke haben mit Schreiben vom 03.04.2014 mitgeteilt, dass für den nördlichen Teilbereich des Änderungsgebiets anfallendes Niederschlagswasser an das vorhandene Entwässerungssystem des Industriegebietes „ICI" angeschlossen werden kann. Für den südlichen Teilbereich ist hingegen kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher Vorort zurückzuhalten, zu verwerten und/oder zu versickern.

  Die betroffenen Grundstücke wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen*
  hier: Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in den Bebauungsplan

  In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

  Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (hier: Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke) ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen wurden daher nur dort getroffen, wo sie aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung für das Baugebiet sind.

J AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

- *Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)*

  Die vorgesehene weiträumigere Fassung der Baugrenzen führt zu keiner wesentlichen Auswirkung, da hierdurch lediglich eine bessere bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke gestattet wird. An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ und BMZ) wurden hingegen keine Änderungen vorgenommen.

  Die von der Planungsänderung betroffenen Bereiche waren bereits bisher als „gewerbliche Bauflächen" ausgewiesen und durften entsprechend des Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für die Errichtung von baulichen Anlagen, soweit sie nach Landes-

recht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, in Anspruch genommen werden.

Ergänzend hat sich die Gemeinde Offenbach mit der Frage auseinandergesetzt, ob sich durch die vorgesehene Änderung Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse an den nächstgelegenen störempfindlichen Wohnnutzungen im Wohngebiet an der Birkenallee ergeben könnten und zur Klärung dieses Sachverhalts eine Schalltechnische Stellungnahme von der FIRU Gfl mbH erstellen lassen. Der Schallgutachter kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

„Der Bebauungsplan ICI enthält keine Festsetzungen, welche die Geräuscheinwirkungen durch die innerhalb der Industriegebiete zulässigen Nutzungen beschränken. Die zulässigen Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung durch die Betriebe und Anlagen innerhalb der derzeit festgesetzten Industriegebiete sind durch die Regelungen der TA Lärm begrenzt. Nach den Regelungen der TA Lärm haben neue Betriebe und Anlagen nachzuweisen, dass sie an den nächstgelegenen Wohngebäuden keine zusätzlichen Gewerbelärmeinwirkungen verursachen, welche zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen. Erreichen die Gesamtgewerbelärmeinwirkungen durch bestehende Betriebe und Anlagen an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, darf durch neu hinzukommende Betriebe und Anlagen nur eine „nicht relevante" Zusatzbelastung verursacht werden. Dies gilt auch für die innerhalb der Erweiterungsflächen der 2. Änderung des Bebauungsplans ICI zulässigen Betriebs- und Anlagenteile.
Da innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche nur solche Vorhaben zulässig sind, welche die Einhaltung der o.g. Regelungen der TA Lärm im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachweisen können, sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Gewerbelärmeinwirkungen von zusätzlichen Betriebs- und Anlagenteilen innerhalb der Erweiterungsfläche der 2. Änderung des Bebauungsplans ICI auszuschließen."

Somit ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse auch weiterhin gesunde Bedingungen vorfinden wird.

Daneben sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben den Aspekten Belichtung, Belüftung und Besonnung auch sonstige nachbarschützende Belange wie z.B. Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Gemäß der gefestigten Rechtsprechung (vgl. hierzu u.a. BVerwG Urteil v. 23.05.1986 - 4 C 34/85; Urteil v. 16.09.1993 - 4 C 28/91; Urteil v. 11.01.1999 - 4 B 128/98; OVG NW, Beschluss v. 21.06.1995 - 7 B 1029/95) verstößt ein Bauvorhaben in der Regel nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme, wenn es die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) einhält, denn die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die erforderlichen Abstände werden im vorliegenden Fall grundsätzlich eingehal-

ten. So dass auch diesbezüglich von einer Beeinträchtigung nicht auszugehen ist.

- *Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)*
  Im Verfahren nach § 13 a 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.

  Auf Grund der Vorbelastung durch intensive Landbewirtschaftung und angrenzende gewerbliche Nutzung / Kreisstraße ist nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. Schutzausweisungen liegen nicht vor. Ebenfalls sind innerhalb des Änderungsbereichs keine geschützten oder schutzwürdigen Biotope im Biotopkataster Rheinland-Pfalz verzeichnet. Auch in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine solchen Biotope.

  Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird daher davon ausgegangen, dass die getroffene Änderung des Festsetzungskataloges weder zu einer zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet, noch zu sonstigen zusätzlichen potenziellen Eingriffen in Natur und Landschaft führen wird.

- *Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*
  Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Ausbau bzw. Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.

  Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagwasser haben die Verbandsgemeindewerke mitgeteilt, dass Niederschlagswasser der nördlichen Baugrundstücke über das vorhandene Entwässerungssystem abgeleitet werden kann. Für den südlichen Teilbereich ist hingegen kein Anschluss an die Regenwasserkanalisation möglich. Anfallendes Niederschlagswasser ist daher Vorort zurückzuhalten, zu verwerten und/oder zu versickern. Die hiervon betroffenen Flächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

AUFSTELLUNGSVERMERK

Bearbeitung durch:

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung

Kaiserslautern, im Oktober 2014