

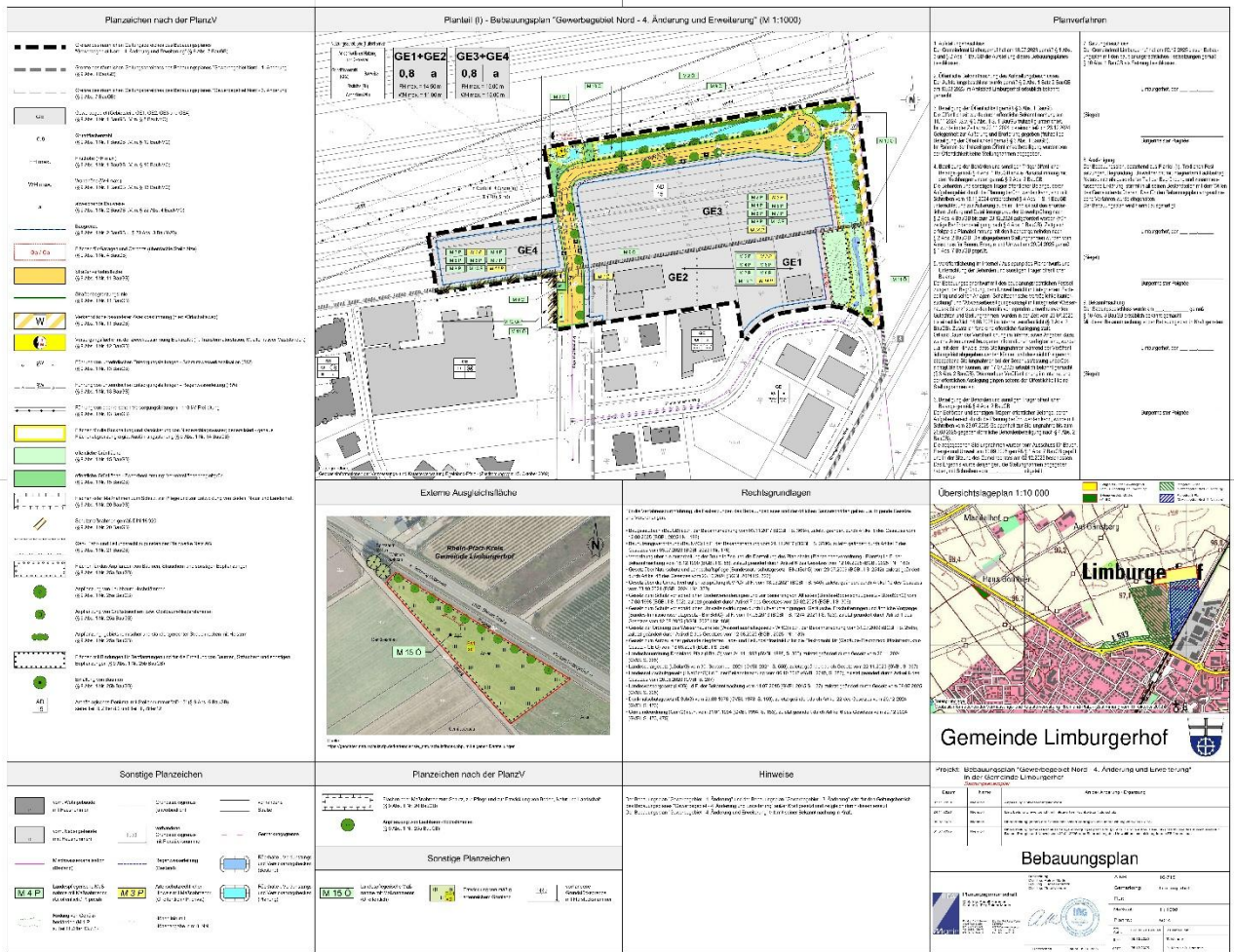
BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der

Gemeinde Limburgerhof

Stand: Satzungsexemplar



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)



Planungsgemeinschaft
Dipl.-Ing. Rudolf Hammer
Alfred-Nobel-Straße 1
67117 Limburgerhof
Tel.: 06236 - 46267 5
Fax: 06236 - 46267 4
architekt.hammer@t-online.de

Dipl.-Ing. (FH) Rainer Martin
Ottostraße 5
66877 Ramstein-Miesenbach
Tel.: 06371 - 94 251 69
Fax: 06371 - 94 251 85
martin.planung@web.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Hammer und Dipl.-Ing. Niendorf

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

**der
Gemeinde
Limburgerhof**

INHALTSVERZEICHNIS

- PLANTEIL (I): Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“
- TEIL II: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen _____ Seite 1
- TEIL III: Empfehlungen und Hinweise _____ Seite 9
- TEIL IV: Begründung _____ Seite 25
- TEIL V: Zusammenfassende Erklärung _____ Seite 47
- TEIL VI: Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung
Anlage:
Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

**der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil (I)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

- Begründung -

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

**der
Gemeinde
Limburgerhof**

Planteil (I)
- Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Teil III
- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV
- Begründung -

Teil V
- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI
- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -
Anlage:
Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen
- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -
- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil II
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Das Gewerbegebiet (GE) mit den Gebietsteilen GE1, GE2, GE3 und GE4 sind jeweils im Planteil (I) eingetragen.

1. Art der baulichen Nutzung sowie Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4 sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO

- **zulässig** Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und soziale Zwecke, max. zwei Wohnungen pro Betriebsgrundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind,
- **ausnahmsweise können zugelassen werden** Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke,
- **unzulässig** Vergnügungsstätten.

Zulässig sind Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO)

Die Immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes (GE) erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten (§ 1 Abs. 4 BauNVO):

Auf den Gebietsteilflächen GE1, GE2, GE3 und GE4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:

Gebietsteilfläche	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) je m ²	
		Tag	Nacht
GE1	3430	63	48
GE2	2370	63	48
GE3	8610	63	48
GE4	2690	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im Gewerbegebiet (GE) mit den Gebietsteilen GE1, GE2, GE3 und GE4 beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl 0,8; Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.



3. Höhenlage der Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Abs. 3 BauGB) und Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 3.1** Die Höhenlage der Verkehrsflächen im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung darf maximal 97,0 m ü. NHN betragen.
- 3.2** Alle Höhenangaben für Gebäude und sonstige bauliche Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Belages der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Hinterkante Straßenbegrenzungslinie (OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche = 0,0 m). Der untere Bezugspunkt wird ermittelt in Höhe der nächstgelegenen Hinterkante Straßenbegrenzungslinie (entspricht Hinterkante Gehweg) in der Mitte der straßenseitigen Gebäudelänge im rechten Winkel zur Straßenachse. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Bezugspunkt maßgeblich.
- 3.3** Firsthöhe (FH) bei geneigten Dächern ist das Maß von OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.
- 3.4** Wandhöhe (WH) ist bei geneigten Dächern das Maß von OK angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut und bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand, gemessen in Wandmitte.
- 3.5** Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1 und GE2 wird die max. zulässige Firsthöhe (FH max.) auf 14,50 m und die max. zulässige Wandhöhe (WH max.) auf 11,00 m festgesetzt.
- 3.6** Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE3 und GE4 wird die max. zulässige Firsthöhe (FH max.) auf 15,00 m und die max. zulässige Wandhöhe (WH max.) ebenfalls auf 15,00 m festgesetzt.
- 3.7** Untergeordnete Bauteile und Technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die max. zulässige Wand- und Firsthöhe überschreiten.

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

Für das Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen und Längen baulicher Anlagen über 50 m zulässig sind.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

- 5.1** Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zulässig mit Ausnahme der Grundstücksfläche zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche im Osten des Plangebietes, die als Fläche für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) festgesetzt wird (siehe Eintrag im Planteil (I)).



5.2 Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4 sind Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3 Im Gewerbegebiet, Gebietsteile GE3 und GE4 sind auf den Grundstücksflächen, die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung liegen, bauliche Anlagen unzulässig.

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind durch Darstellung im Planteil (I) festgesetzt und entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Zulässig sind

- Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen,
- befestigte und unbefestigte Wegeflächen,
- Anlagen zur Ableitung, Rückhaltung, Verdunstung und / oder Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser,
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser und Leitungen,
- Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Geländemodellierungen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

7.1 Maßnahme M 2 Ö/P: Straßen- und Außenbeleuchtung (gesamtes Plangebiet)

Im Plangebiet sind bei wesentlichen Änderungen und / oder bei Neuinstallationen der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung (Beleuchtungen an Straßen und Wegen - ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen) nur energiesparende, blendfreie, streulichtarme sowie tierfreundliche Lampen zu verwenden und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die eine gebündelte Abstrahlung des Lichts nach unten besitzen und mit einem wirkungsarmen Spektrum (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) versehen sind.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solar-kugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind nicht zulässig.

7.2 Maßnahme M 4 P: Baugrundstücke – Oberflächenbefestigung (GE1, GE2, GE3 und GE4)

Im gesamten Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4, sind neu zu befestigende Oberflächen (z.B. Zufahrten, Feuerwehrzufahrten, Wege, Höfe, Lagerplätze, Park- und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien anzulegen (z.B. Rasenfugenpflaster, Dränpflaster, Schotterrasen oder gleichwertiger Aufbau), sofern betriebliche Belange nicht entgegenstehen.

Bituminöse, betonierte oder sonst wie befestigte Oberflächen sind ausschließlich für Fahrbahnen, Grundstücks- und Gebäudezufahrten wie auch für Lagerflächen zulässig, sofern betriebliche Belange dies erfordern.



- 7.3** Maßnahme M 5 P: Baugrundstücke – Dachbegrünung der Hauptgebäude und der Nebenanlagen (GE3 und GE4)
Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE3 und GE4, sind die Dächer der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen von mehr als 20 m³ umbauter Raum bis zu 15° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen.

Die durchwurzelbare Substratstärke hat mindestens 10 cm zu betragen. Die Dachbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepasstem und einheimischem Pflanz- und Saatgut (z. B. Sedumsprossen und mind. 20 % Flächenanteil mit heimischen Wildkräutern) zu erfolgen und ist flächendeckend und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen sind auch dann zu begrünen, sofern darauf flächige Anlagen zur Energiegewinnung errichtet werden.

Auf eine Dachbegrünung kann auf Teilflächen verzichtet werden, soweit Dachwege auf begehbaren Dachflächen sowie technische Ein- und Aufbauten, insbesondere solche zur Belüftung und Belichtung, dem entgegenstehen.

- 7.4** Maßnahme M 6 P: Baugrundstücke – Fassadenbegrünung (GE1, GE2, GE3 und GE4)

Sämtliche Fassaden der künftigen Gebäude einschließlich Nebenanlagen und Garagen größer 50 m³ umbauter Raum, deren Fassadenabschnitte geschlossen sind oder deren Fenster-, Tür-, Lüftungsöffnungsabstand o.ä. mehr als 5 m beträgt, sind zu begrünen. Als Richtwert gilt eine Rank- oder Kletterpflanze pro 2 m Wandlänge. Es ist zu gewährleisten, dass die luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe mind. 0,5 m² groß ist und mind. 0,5 m tief. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mind. 1 m³ betragen. Gegebenenfalls sind entsprechende Rankhilfen / Ranksysteme vorzusehen. Die hierfür bautechnisch erforderlichen Vorkehrungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Fassadenbegrünung hat fachgerecht mit klimaangepassten und heimischen Pflanzen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bezüglich geeigneter Pflanzen wird auf die Liste in Teil IV „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1 verwiesen.

Sofern eine Begrünung der geforderten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, ist je angefangener 100 m² der betroffenen Fassadenfläche auf dem Baugrundstück gemäß Gehölzliste (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1) ein Laubbaum-Hochstamm II. Ordnung (3 x verpflanzt mit Ballen, STU mindestens 16-18 cm) oder ein Obstbaum-Hochstamm II. Ordnung (mit Ballen, STU 10-12 cm) oder ein Großstrauch (2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in die anzupflanzenden Strauchstrukturen integriert werden.

- 7.5** Maßnahme M 7 P: Baugrundstücke – Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (GE1, GE2, GE3 und GE4)

Im Bereich von neu ausgewiesenen bzw. neu zu bauenden oder zu gestaltenden Gewerbegebietsflächen innerhalb des Gewerbegebietes (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4, sind unter Berücksichtigung der anzulegenden Zufahrten, Wege, usw. die gem. festgesetzter GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch, möglichst naturnah, zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 25 % mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die verbleibende nicht bebaubare Fläche ist als extensiv genutzte Grünfläche (z.B. krautreiche Wiesenflächen, Wildstaudenbeete, Blumenwiese oder Blumenrasen) zu entwickeln.



Die Anlage von artenarmen, reinen Rasenflächen oder von Beeten mit rein mineralischem Substrat, sog. Stein- bzw. Schottergärten, ist unter Berücksichtigung der Förderung der urbanen Natur- und Artenvielfalt nicht zulässig. Je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist gemäß Gehölzliste (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1) ein Laubbaum-Hochstamm II. Ordnung (3 x verpflanzt mit Ballen, STU mindestens 16-18 cm) oder Obstbaum-Hochstamm II. Ordnung (mit Ballen, STU 10-12 cm) oder ein Großstrauch (2 x verpflanzt, Höhe mindestens 60 - 100 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in die anzupflanzenden Strauchstrukturen integriert werden.

Im Gewerbegebiet, Gebietsteile GE3 und GE4 sind auf den Grundstücksflächen, die im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung liegen, nur Gehölze mit einer Endhöhe von maximal 4,0 m zulässig.

7.6 Maßnahme M 8 P: Baugrundstücke – Begrünung und Herstellung von Stellplätzen (GE1, GE2, GE3 und GE4)

Im Gewerbegebiet (GE), Gebietsteile GE1, GE2, GE3 und GE4, ist bei der Neuherstellung von Stellplätzen je vier Stellplätze bei einreihiger und je acht Stellplätze bei zweireihiger Anordnung der Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm gemäß Gehölzliste (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1) mit einer Mindest-Qualität StU 18-20, Kronenansatz nicht unter 2,80 m, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern. Die Wahl der Baumstandorte innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist jedoch freigestellt und kann auch außerhalb von Stellplatzflächen erfolgen.

Die Baumscheiben und die im Zusammenhang mit den Stellplätzen stehenden Grünflächen sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit blütenpflanzenreicher Vegetation (z.B. als Wildstaudenbeet) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Diese Gehölze können auf die Maßnahme M 7 P (s. Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 7.5) angerechnet werden.

Bei der Herstellung der Parkplatzflächen gilt Maßnahme M 4 P (s. Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 7.2) entsprechend.

7.7 Maßnahme M 9 Ö: Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ und Verkehrsfläche – Begrünung

Entlang der Planstraße sind auf der südlichen bzw. westlichen Straßenseite im Bereich der Parkbuchten im Regelabstand von 15 m standortgerechte und klimaangepasste Laubbaum-Hochstämme (3 x verpflanzt mit Ballen, STU mindestens 18-20 cm) gem. Gehölzliste (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1) anzupflanzen. Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich der Wendeschleife ist zusätzlich die Anpflanzung von drei kleinkronigen standortgerechten und klimaangepassten Laubbäumen (Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen, StU mindestens 18-20 cm gemäß Gehölzliste (s. Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1)) vorzusehen.

Die Bäume sind gegen Anfahren und die Wurzelscheibe gegen Überfahren ortsfest mit entsprechenden Vorrichtungen zu sichern. Die Baumscheiben sind dauerhaft wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit Bodendeckern zu bepflanzen oder mit blütenpflanzenreicher Vegetation (z.B. als Wildstaudenbeet) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Entsprechende Schutzmaßnahmen gegenüber etwaigen Leitungen sind umzusetzen, um eine Beschädigung der Leitungen zu vermeiden.



Die Baumstandorte sind während der Gestaltungsplanung oder im Rahmen der Ausführungsplanung zu definieren, die im Planwerk dargestellten Standorte sind nicht bindend. Aufgrund verkehrlicher Erfordernisse kann die Anpflanzung verändert oder der Abstand entsprechend vergrößert werden. Bei der Baumauswahl sind die Anforderungen an den Schutz der vorhandenen bzw. geplanten Leitungen zu beachten.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ sind durch die Ansaat mit einer blütenpflanzenreichen (mind. 50% Blühpflanzenanteil) Saatgutmischung zu einem artenreichen Vegetationsstandort zu entwickeln. Es ist durch entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen dafür zu sorgen, dass eine Abmagerung des Bodens erfolgt (z.B. durch Sandbeimischung). Das Aufstellen von einzelnen Gestaltungselementen wie z.B. Findlingen zur Vermeidung eines Befahrens ist zulässig.

7.8 Maßnahme M 10 Ö: Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, den Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulden zuzuführen. Dabei sind die Flächen zur Ableitung eines Regenereignisses im Planteil (I) generalisiert als „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen, deren genaue Abgrenzung sich aus der dem B-Plan nachgeschalteten Ausführungsplanung ergibt.

Die geplanten Retentionsanlagen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind naturnah in Erdbauweise auszubilden.

Die Retentionsanlagen sowie die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung (mind. 30 % Kräuteranteil) zu begrünen. Zur Wahrung der bestehenden Vegetationszusammensetzung und Habitatfunktion ist die Retentionsanlage im Südosten des Plangebietes in ihrer aktuellen Ausprägung zu erhalten.

Die Pflege der Retentionsanlagen erfolgt extensiv und ist auf das technisch unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Entlang der nördlich gelegenen öffentlichen Grünflächen ist eine Anpflanzung von einreihigen Strauchhecken aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten gem. Planteil (I) und Gehölzliste (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1) vorzunehmen. Des Weiteren sind Strauchgruppen gem. Planteil (I) aus je drei Laubbaum-Strauchpflanzen (2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm) anzupflanzen. Die Standorte der Gruppen sind nicht bindend und können aufgrund von Erfordernissen zur Pflege und Zugänglichkeit der Retentionsanlagen verändert werden.

In Strauchheckenabschnitten außerhalb des Schutzabstandes der Leitung sind mind. 3 Laubbäume II. Ordnung als Heister (1 x verpflanzt, 150 - 200 cm mit Ballen oder in Container) anzupflanzen. Der Abstand untereinander beträgt mind. 10 m.

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind nur Gehölze mit einer Endhöhe von maximal 4,0 m zulässig. Geeignete Bäume bzw. Sträucher sind in der Gehölzliste mit * gekennzeichnet (siehe Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 14.1).

Der im Südosten des Plangebiets gekennzeichnete Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten.



7.9 Maßnahme M 11 Ö: Öffentliche Grünflächen

Der im Südosten des Plangebiets vorhandene und mit Gebüsch bepflanzte Erdwall sowie die öffentliche Grünfläche (Straßenentwässerungsgraben „Mutterstadter Weg“) sind dauerhaft zu erhalten.

7.10 Maßnahme M 12 Ö/P: Schutzmaßnahmen während des Baubetriebes

Die im Planteil (I) gekennzeichneten Gehölze sind gemäß DIN 18 920 während des Baubetriebes zu schützen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich,
- ggf. Schutz der Bäume durch die Aufstellung eines Bauzaunes während der Bauphase,
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggf. durch Abmarkierung bzw. Anbringung eines Schutzzaunes.

Entfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig, gleichartig zu ersetzen.

7.11 Maßnahme M 13 P: Baugrundstücke - Verdunstung / Versickerung von Niederschlagswasser (GE1, GE2, GE3 und GE4)

Das auf privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird - dort zur Verdunstung / Versickerung zu bringen. Die erforderlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung gem. M 10 Ö (s. Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 7.8) einzusäen.

7.12 Maßnahme M 15 Ö: Externe Ausgleichsfläche - Entwicklung von mäßig artenreichem Grünland

Die ackerbaulich genutzte Teilfläche der externen Parzelle 1440/1 (Gemarkung Limburgerhof) ist mit einer krautreichen, gebietsheimischen und standortgerechten

Saatgutmischung (30% Kräuter / 70% Gräser, UG 9) einzusäen und zu einer mäßig artenreichen Wiese zu entwickeln.

Die Wiese ist extensiv durch eine max. zweimalige Mahd / Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf Düngung ist zu verzichten.

Entlang des Radweges sind in einem Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 4 m Laubbaum-Hochstämme in einem Abstand von mind. 10 m zueinander zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.13 Alle Pflanzungen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen bzw. der Bezugsfähigkeit der privaten Gebäude durchzuführen. Entfallende Gehölze sind spätestens in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichwertig, gleichartig zu ersetzen.



8. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Zur Errichtung von Photovoltaikanlagen sind die Bestimmungen des Landessolargesetzes Rheinland-Pfalz (LSolarG) einzuhalten.

Nach § 4 Abs. 1 Landessolargesetz (LSolarG) besteht seit dem 01.01.2023 die Pflicht, bei zu errichtenden gewerblichen Gebäuden mit mehr als 100 m² Nutzfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Ferner ist bei der Errichtung neuer offener Parkplätze ab 50 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren (§ 5 Abs. 1 LSolarG).

Weitere Bestimmungen und Ausnahmen sind dem LSolarG zu entnehmen.

Photovoltaikmodule sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge von Lichteinwirkungen durch Lichtreflexion und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflexionen sind nur die nach dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entspiegelten bzw. reflektionsarmen Solarmodule und Befestigungsbauteile zulässig.

8.2 Archäologisches Denkmal „AD 15“ (siehe Teil III, Ziffer 12).

9. Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Herstellung der Ausgleichsfläche bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind:

- zu 76,4 % den Baugrundstücken des Gewerbegebiets (GE) mit den Gebietsteilen GE3 und GE4 und
- zu 23,6 % den öffentlichen Verkehrs- und Versorgungsflächen zugeordnet.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

Empfehlungen und Hinweise

Teil IV

- Begründung -

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil III Empfehlungen und Hinweise

Die in Teil III genannten DIN-Normen, Regelwerke und Verwaltungsvorschriften können bei der Gemeindeverwaltung Limburgerhof, Burgunder Platz 2, 67117 Limburgerhof eingesehen werden.

Klimaschutz, Starkregenvorsorge

1. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel sollten für Baustoffe und Konstruktion die Kräfte u.a. Starkwind, hohe Temperaturen, starke Temperaturschwankungen, heftige Niederschläge, welche auf die Bausubstanz wirken berücksichtigt werden.

Aus gesundheitlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist bei der Wahl von Baumaterialien auf schadstoff- und emissionsarme Bauprodukte zu achten. Es wird auf die kostenlose Broschüre „Zukunft Bauen – Ökologische Baustoffwahl“ unter https://www.wecobis.de/fileadmin/images/Sonderthemen/ZukunftBAU_Brosch%c3%bcrc.pdf verwiesen.

Zur Anpassung an den Klimawandel sollte auf die Verwendung von Materialien bzw. Anstrichen mit einem hohen Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung) bei Fassaden- und Dachkonstruktionen zur Minimierung von „Wärmeinselleffekten“ im Bereich von Gebäuden geachtet werden. Der Grad der Reflexion (Albedo-Wert) der zu verwendenden Materialien sollte den Wert von 0,3 nicht unterschreiten.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung, bedarfsgerechte Verschattung und die Wahl heller Gebäudeoberflächen, kann einer Überhitzung der Gebäude und des umgebenden Mikroklimas entgegengewirkt werden.

2. Starkregen- / Überflutungsvorsorge

Vom Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz liegt eine Sturzflutgefahrenkarte¹ als Hinweiskarte zur ungefähren Lage abflusskonzentrierender Strukturen und Überflutungsbereiche vor.

Die Sturzflutgefahrenkarte zeigt die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

1. ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
2. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
3. ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ und den direkt angrenzenden Bereichen werden für alle drei Fälle überwiegend Wassertiefen mit 10 bis < 30 cm und für einen Teilbereich entlang der nördlichen Teilgebietsgrenze GE1 eine Wassertiefe mit 30 bis < 50 cm dargestellt.

In der Karte Überflutungsgefährdung HQ 100 werden östlich der K 9 und Ortslage ab rd. 270 m Plangebietsentfernung Flächen mit einer entsprechende Gefährdung dargestellt.

¹ <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>



In der Hochwassergefahrenkarte HWP Mittlere Vorderpfalz HQ 100 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz -, Neustadt an der Weinstraße, werden keine Überschwemmungsgebiete im Plangebiet selbst oder in unmittelbarer Nachbarschaft dargestellt.

Eine Sturzflut aus Starkregen stellt ein Ereignis weit über den Bemessungsansätzen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dar und kann auch durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht gänzlich vermieden werden. Daher ist es wichtig die Gebäude hochwasserangepasst zu errichten (z.B. keine grundstücksgleichen Gebäudeöffnungen, Objektschutz, Verzicht auf Unterkellerung) oder um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden, zumindest auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o.ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass sie vor wild abfließendem Wasser bei Starkregen geschützt sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Freiflächengestaltung integrierbar. Planung, Ausführung und Nutzung von Vorhaben sollten entsprechend an diese möglichen Gefahren angepasst werden.

Es wird auf die vom Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe gegebenen Hinweise zum Baulichen Bevölkerungsschutz (BBK) verwiesen; zu finden unter:

https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/baulicher-bevoelkerungsschutz_node.html

Hinweise, wie sich Kommunen und Bürger schützen können, werden in der BBK-Publikation „Die unterschätzten Risiken „Starkregen“ und Sturzfluten““ gegeben:

https://www.bbk.bund.de/SharedDocs/Downloads/DE/Mediathek/Publikationen/Risikomanagement/unterschaetzte-risiken-starkregen-sturzfluten.pdf?__blob=publicationFile&v=15

3. Energetisches Konzept

Bei der Planung von Gebäuden wird eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Energiekonzepte für den Standort empfohlen. Mit verschiedenen Varianten können Investitions- und Betriebskosten untersucht und miteinander verglichen werden.

4. Gebäudeintegrierte Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität

Hingewiesen wird auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), welches im März 2021 in Kraft getreten ist und Anforderungen an Bauherren und Eigentümer von Gebäuden mit eingeschlossenen oder angrenzenden Stellplätzen zum Inhalt hat.

Bodenschutz, Baugrund

5. Bodenschutz

Sollten im Zuge der Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.



Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen.

Vor Baubeginn ist der Oberboden gemäß DIN 18915 abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und für einen geeigneten Zweck wiederzuverwerten.

6. Baugrunduntersuchungen, Hinweis auf Geologiedatengesetz

Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Die Übermittlungspflicht obliegt dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z.B. Ingenieurbüro, Bohrfirma).

7. Eingriffe in den Baugrund und Entsorgung von Abbruchmaterialien

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

Bei Abbruch-/Auffüllmaßnahmen von Verkehrsflächen oder Baugrundstücken sind für den Einbau in technischen Bauwerken die Regelungen der Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung – ErsatzbaustoffV) bzw. außerhalb von technischen Bauwerken die Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten (jeweils zu finden unter: <https://www.gesetze-im-internet.de>).

Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt untereinander zu halten. Die ab dem 01.08.2023 gültige Ersatzbaustoffverordnung ist zu beachten.

8. Niederschlagswasserbewirtschaftung und Lagerung wassergefährdender Stoffe

Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (SGD Süd - RS WAB) in Neustadt an der Weinstraße abzustimmen. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung der öffentlichen Flächen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei dieser Behörde durchzuführen. Der Bebauungsplan sieht vor, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen auf diesen auch zur Versickerung gebracht werden soll. Hier sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, evtl. auch bei der SGD Süd - RS WAB durchzuführen.

Im Gewerbegebiet ist bei der Behandlung von Niederschlagswasser sicherzustellen, dass wassergefährdende Stoffe ordnungsgemäß zurückgehalten und entsorgt werden. Potenziell belastete Flächen sind solche, auf denen



Schadstoffe wie gelöste Substanzen, Fette, Öle oder andere wassergefährdende Stoffe anfallen können. Für diese Flächen sind Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers entsprechend den geltenden technischen und rechtlichen Anforderungen zu treffen. Niederschlagswasser aus belasteten Flächen darf erst nach einer ordnungsgemäßen Vorbehandlung der zentralen Abwasserreinigungsanlage zugeführt werden.

Planungen im Hinblick auf Umgang und Lagerung wassergefährdender Stoffe müssen in Einklang der Nutzungszulässigkeit stehen. Weiterhin sind hierbei stets die grundsätzlichen gesetzlichen Bestimmungen des WHG und des LWG sowie insbesondere die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV)“ vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328), zusammen mit den einschlägigen technischen Regelwerken zu beachten.

Die AwSV ist unter www.gesetze-im-internet.de abrufbar.

Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, ist dies gemäß § 20 Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

9. Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit

Um Nässeschäden oder sonstige Schäden vorzubeugen und um die Standsicherheit von Bauwerken und Anlagen sicherzustellen, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Aufgrund der den Fachbehörden vorliegenden Informationen kann bei extremen Grundwasserverhältnissen das Grundwasser durchaus höher ansteigen. Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung ggf. zu verzichten bzw. bei vorgesehener Unterkellerung diese wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserab-
leitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.

Es wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über OK Straße vorzusehen.

Sollte bei Tiefbaumaßnahmen eine temporäre Bauwasserhaltung erforderlich werden, ist die hierfür notwendige wasserbehördliche Erlaubnis rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Im Zuge der weiteren Erschließungs-, Hochbau- und Freiflächenplanung ist auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen / Überflutungen zu beachten (s. Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 2.).

10. Radonvorsorge

Aufgrund der Messergebnisse geologischer Untersuchungen des Bundesamts für Strahlenschutz sowie vom MUEEF (Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz) muss in keinem Landkreis von Rheinland-Pfalz ein Radonvorsorgegebiet ausgewiesen werden, indem für Neubauten und Arbeitsplätze besondere Auflagen gelten. Ob möglicherweise in kleineren Verwaltungseinheiten Vorsorgegebiete ausgewiesen werden sollten, soll mit zukünftigen, weitergehenden Messungen geprüft werden.

Außerhalb von Radonvorsorgegebieten gilt: Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren (§ 123 Abs. 1 StrlSchG). Diese Pflicht gilt als erfüllt, wenn die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlichen Maßnahmen zum Feuchteschutz eingehalten werden. Diese sind insbesondere



erfüllt, wenn die Vorgaben der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ beachtet wurden. Die DIN 18195 ist eine Planungs- und Ausführungsnorm für die Abdichtung von Bauwerken und Bauteilen, die für den Neubau konzipiert wurde. Unter anderem werden in dieser Norm Anforderungen für Durchdringungen, Übergänge sowie An- und Abschlüsse aufgestellt. In Radonvorsorgegebieten gelten zusätzliche Regelungen.

Gemäß der geologischen Radonkarte² des LFU (Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz) befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich mit den Radonpotentialen von 31,4 (GE-Gebietsteile GE1, GE2, GE4 und südwestlicher Bereich des Gebietsteils GE3) und 20,3 (nordöstlicher Bereich der Gebietsteile GE1 und GE3). Das Radonpotential setzt sich aus der Radonkonzentration in der Bodenluft sowie dessen Permeabilität zusammen. Bei einem Radonpotential von 44 wird erwartet, dass der Referenzwert in Gebäuden dreimal häufiger überschritten wird als im Bundesdurchschnitt.

Die kleinräumige Vielfalt der 124 verschiedenen, in Rheinland-Pfalz vorkommenden geologischen Formationen bedingt jedoch, dass lokal hohe Radonpotenziale erwartet werden können. Daher werden Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 kBq/m³ festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des Radons sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Es wird empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma)
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen

Zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft steht die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt in Mainz (Telefon 0 61 31 / 60 33-12 63, E-Mail radon@lfu.rlp.de) zur Verfügung. Die Radoninformationsstelle führt auch Radon-Messungen durch oder nennt Ihnen Messstellen für Radon.

² <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?&applicationId=86183>



11. Kampfmittel

Das ca. 2,54 ha große Plangebiet wurde von der Uxo Pro Consult GmbH, Berlin, mit Hilfe einer Luftbildauswertung eines insgesamt rd. 8,17 ha großen Erkundungsgebietes zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung auf mögliche Kontamination mit Sprengbomben-Blindgängern vorsorglich untersucht und liegt der Gemeindeverwaltung Limburgerhof mit Bericht vom 10.11.2023 vor.

Die Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination für Teile des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt, die jedoch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ liegen. Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen.

Im Plangebiet (außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen), sind lt. Gutachter nach jetzigem Kenntnisstand weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nicht notwendig.

Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbildauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen ergänzend angeraten wird, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird.

Kampfmittelfunde im Zuge von Abbruch-, Sondierungs-, Räumungs-, Erdarbeiten und Baumaßnahmen sind unverzüglich dem zuständigen Ordnungsamt (Gemeindeverwaltung Limburgerhof) bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden; Bauarbeiten sind sofort einzustellen.

12. Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Oberflächenfunde des Mesolithikums (Fundstelle Limburgerhof AD15).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.

Bauherrin oder Bauherr sind darauf hinzuweisen, dass Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen

- 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten Bauträger/Bauherrin/Bauherr, die



ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.

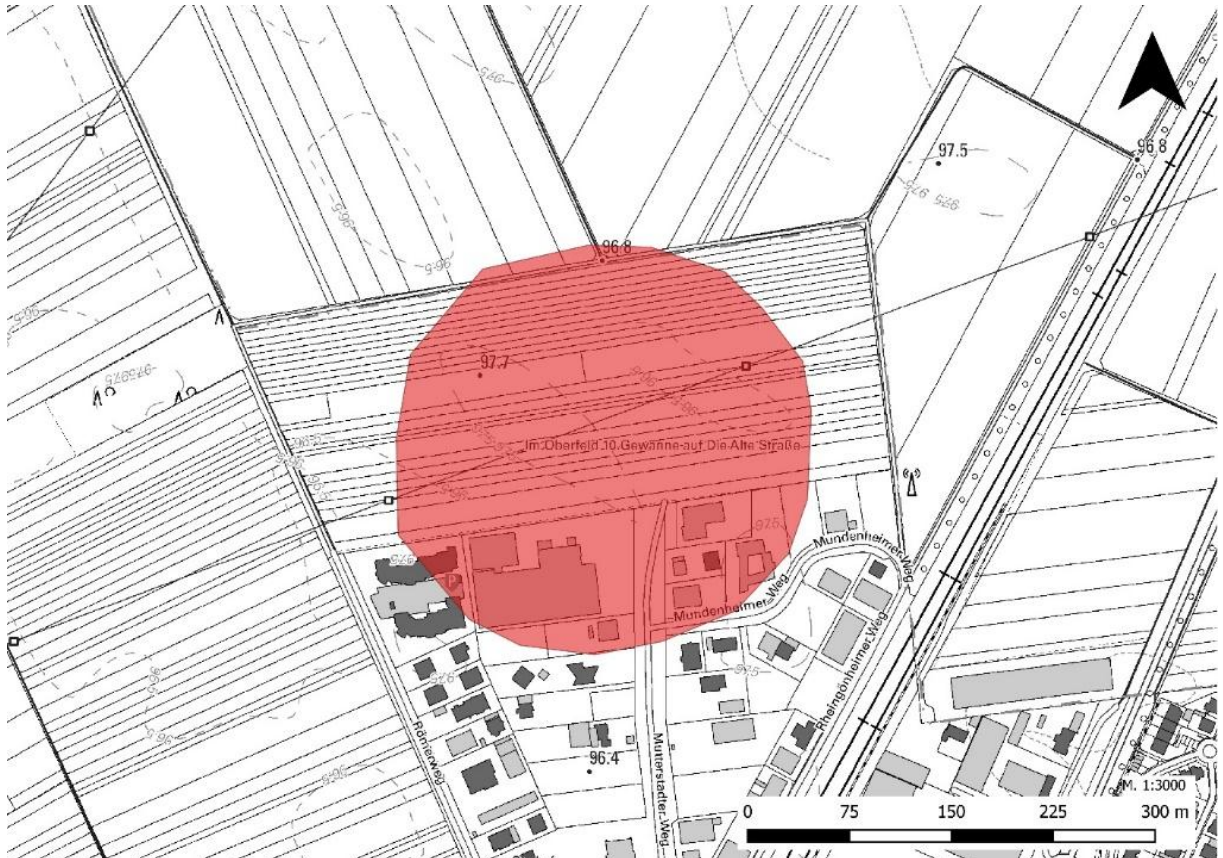
2. Auflagen

- 2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrin/Bauherr bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE).
- 2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie ihre Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherrinnen/Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
- 2.4 Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE) weist extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Bedingungen und Auflagen sind in die Bauausführungspläne zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Angefügt ist ein Lageplan, in dem mit „rot“ die Fundstelle Limburgerhof AD15 gekennzeichnet ist.



Kartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer mit rot markierter „Fundstelle Limburgerhof AD15“

13. Bodengutachten mit geotechnischem Bericht

Die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH (ICP), Rodenbach hat eine orientierende Baugrunderkundung durchgeführt und einen geotechnischen Bericht für den Plangebietsbereich der Erweiterungsfläche erstellt. Der Bericht enthält u.a. eine ingenieurgeologische Baugrundbeurteilung, erdbautechnische Hinweise (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau), eine orientierende abfallrechtliche Voruntersuchung und Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden.

Naturschutz, Landschaftspflege, Artenschutz

14. Naturschutz und Landschaftspflege

14.1 Gehölzliste

Vorschläge für klimaangepasste, vorwiegend heimische Gehölze, welche im Rahmen der Bepflanzungsmaßnahmen im Planungsraum verwendet werden sollten. Die Liste ist nicht abschließend.

Im Bereich des Schutzstreifens der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind nur Gehölze mit einer Endhöhe von maximal 4,0 m anzupflanzen (geeignete Bäume bzw. Sträucher sind mit * gekennzeichnet; s. Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 7.8).



A. Landschaftsgehölze

Baumarten 2. Ordnung

<i>Acer campestre</i>	-	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Betula pendula</i>	-	Birke

Obstgehölze (Auswahl)

Zwergapfelsorten	-	Alkemene Cactus Galina* Delgrina
Zwergbirnensorten	-	Luisa Helenchen
Zwetschge	-	Hauszwetschge

Sträucher

<i>Berberis vulgaris</i>	-	Berberitze*
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> 'Compacta'	-	Kugelzwerg-Weißdorn*
<i>Euonymus europaea</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Ligustrum vul.</i> 'Atrovirens'	-	Immergrüner Liguster*
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	-	Echte Mispel*
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Weichselkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe*
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose*
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose*
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

B. Bäume für Verkehrsflächen und private Grünflächen

Klein-/Schmalkronige Bäume

<i>Acer campestre</i> i. V. Sorten	-	Feld-Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	-	Säulen-Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	-	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i> 'Fastigiata'	-	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Hainbuche
<i>Crataegus</i> 'Paul's Scarlet'	-	Rotdorn
<i>Liquidamber styraciflua</i>	-	Amberbaum
<i>Malus trilobata</i>	-	Dreilappiger Apfel
<i>Mespilus germanica</i>	-	Echte Mispel
<i>Prunus padus</i> i. v. S. (z. B. 'Albertii')	-	Trauben-Kirsche
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	-	Mehlbeere
<i>Sorbus thuringiaca</i> 'Fastigiata'	-	Säulen-Eberesche
<i>Syringa</i> i. S.	-	Flieder



Ziergehölze

<i>Berberis thunbergii</i> i. v. S.	- Heckenberberitze
<i>Buddleja davidii</i> i. v. S.	- Zwerg-Sommerlieder*
<i>Daphne mezereum</i> ‚Rubra‘	- Roter Pfefferbaum*
<i>Prunus dulcis</i> ‚Mandelkönigin‘	- Mandel
<i>Prunus serrulata</i> ‚Amanogawa‘	- Säulenkirsche
<i>Prunus fruticosa</i> ‚Globosa‘	- Kugel-Kirsche
<i>Prunus kunilensis</i> ‚Brillant‘	- Zwergkirsche
<i>Prunus</i> ‚Comet‘	- Zierkirsche
<i>Ribes rubrum</i> i. v. S.	- Rote Johannisbeere*

siehe auch Obstbäume und Sträucher bei A. Landschaftsgehölze

C. Gehölze für externe Ausgleichsfläche

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

D. Kletter- und Rankpflanzen

Selbstklimmer:

<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wilder Wein
<i>Hedera helix</i>	- Efeu

Gerüstkletterpflanzen:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Clematis Hybr.</i>	- Waldrebe i.S.
<i>Polygonum aubertii</i>	- Knöterich
<i>Lonicera spec.</i>	- Geißblatt
<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen

E. Bodendeckende Sträucher

<i>Euonymus fortunei</i>	- Kriechspindel
<i>Geranium macrorrhizum</i>	- Storchnabel
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lavandula angustifolia</i>	- Lavendel
<i>Lonicera nitida</i> ‚Maigrün‘	- Heckenmyrte
<i>Potentilla fruticosa</i>	- Fünffingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	- bodendeckende Rose
<i>Symphoricarpos chenaultii</i> ‚Hancock‘	- Niedrige Purpurbeere
<i>Vinca spec.</i>	- Immergrün

F. Staudenmischungen

<i>Perennemix</i>	- halb- und wechelschattige Standorte
<i>Erfurter Mischung</i>	- trockene, sonnige Standorte
<i>Veitshöchheimer Staudenmischungen</i>	- versch. Standorte



14.2 Pflanzgröße und -dichte, Gütebestimmung, Richtlinien

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Gehölze beträgt:

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Laubbaum-Hochstämme | - | 3 x verpfl. mit Ballen, STU mind. 18-20 cm |
| Obstbaum-Hochstamm | - | mit Ballen, STU 10-12 cm |
| Heister | - | 1 x verpfl. 150 - 200 cm mit Ballen oder in Container, Pflanzabstand ca. 1,00 m |
| Sträucher | - | 1 x verpfl., Höhe mind. 60 - 100 cm, Pflanzabstand ca. 1,00 m |

Hinsichtlich der Dach- und Fassadenbegrünung wird auf die jeweiligen Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung
- Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen

14.3 Pflegehinweise für öffentliche Grünflächen

Auf eine Düngung der Vegetationsflächen ist grundsätzlich zu verzichten. Der Einsatz von Pestiziden ist nicht zulässig.

Die Flächen außerhalb der Muldensohlen sind nach Bedarf und nutzungsangepasst zu mähen, das Mahdgut ist abzutransportieren, um eine Nährstoffanreicherung zu vermeiden. Es ist eine extensive Pflege anzusetzen (max. zweimal im Jahr). Damit weiterhin Lebensräume für Insekten nach der Mahd vorhanden sind, sind Altgras- bzw. Hochstaudeninseln zu belassen. Die Schnitthöhe hat mind. 8 cm zu betragen. Ggf. ist im Bereich der Blühfläche auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ alle 5-7 Jahre eine Nachsaat erforderlich.

Die Strauchbestände in den öffentlichen Grünflächen sind alle 10-25 Jahre durch Stockhieb zu pflegen. Die Durchführung des Stockhiebes ist nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

14.4 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei Fassadenbegrünungen sollten Leit- oder Rankvorrichtungen in die Fassadengestaltung einbezogen werden. Unter Umständen ist zum Schutz der Dachbegrünung zu gewährleisten, dass die Klettergerüste der Fassadenbegrünung einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attika einhalten. Deshalb sind selbsthaftende Kletterpflanzen wie Efeu oder Wilder Wein ggf. nicht zu verwenden.

14.5 Grenzabstände von Pflanzungen

Für Anpflanzungen sind die nach dem Landesnachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände einzuhalten (LNRG vom 15.06.1970 (GVBl. 1970, 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 21.07.2023 (GVBl. S. 209)). Anpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche, Grundstück Fl.-Nr. 1440/1, dürfen zu keinen Schäden am angrenzenden Rad-/Gehweg führen. Der nach der „Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009)“ erforderliche Sicherheitsabstand von 7,50 m zwischen Fahrbahnrand und Bäumen ist zu beachten.



14.6 Dachbegrünung und Photovoltaikanlage

Es wird empfohlen, auf den Dachflächen von baulichen Anlagen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung zu installieren. Die Mindestgröße der Photovoltaikanlage sollte mind. 60% der nutzbaren Dachflächen betragen.

Ein kombinierter Einsatz von Photovoltaikanlagen mit Dachbegrünung ist aufgrund des gesteigerten Wirkungsgrades sinnvoll. In diesem Fall sind vorzugsweise aufgeständerte Photovoltaikmodule zu verwenden.

14.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

14.7.1 Maßnahme M 1 Ö: Bei Rodungen, Bau- und Abrissarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung zu befolgen. Diesbezüglich von Bedeutung sind im Wesentlichen § 44 Absatz 1 Ziffern 1-3 in Verbindung mit Absatz 5 Sätze 1-3 BNatSchG.

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln durchzuführen.

14.7.2 Maßnahme M 3 P: Bei Glasbauten ist der Vogelschutz zu beachten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Martin Rössler, Wilfried Doppler, Roman Furrer, Heiko Haupt, Hans Schmid, Anne Schneider, Klemens Steiof, Claudia Wegworth; Mitherausgeber ist der BUND Deutschland (2022) - Download unter: https://www.bund-berlin.de/fileadmin/berlin/publikationen/Naturschutz/stadtnatur/Glasbroschuere_2022.pdf).

14.7.3 Maßnahme M 14 P: Zur Minimierung von Auswirkungen auf Nachtinsekten und Fledermäuse sollte im Gewerbegebiet die Dauer der Außenbeleuchtung durch die Verwendung von entsprechenden technischen Methoden (z.B. Schaltuhren, Bewegungsmelder, etc.) auf die tatsächliche benötigte Nutzungszeit begrenzt werden.

Hochbau, Tiefbau

15. Rückstauenebene

Rückstauenebene ist OK Straße. Gegen den Rückstau des Abwassers aus Kanälen hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst nach den jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik zu schützen.

16. Lärmschutz

16.1 Geräuschkontingentierung

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner - Beratende Ingenieure für Schallschutz PartGmbH - vom 30.01.2024 (Bericht Nr. 218020 / 3) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplans und zu beachten.

Für die Teilflächen GE1 bis GE4 des geplanten Gewerbegebietes werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an der maßgebenden angrenzenden Bebauung eingehalten werden können (siehe Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1.). Die Geräuschvorbelastung durch bestehende und potenzielle Gewerbegebiete wird entsprechend berücksichtigt.



16.2 Verkehrsgeräusche

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend den aktuellen Technischen Baubestimmungen VV TB RP sind einzuhalten.

Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.

Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit aufgrund der Verkehrsgeräusche sind in o.g. Untersuchung dargestellt.

17. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsanlagen

Allgemeine Hinweise

Im bebauten Bereich des Plangebietes (GE1 und GE2) sowie der vorhandenen Erschließungsstraße „Mutterstadter Weg“ befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekommunikationsanlagen. Weiterhin überspannt eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit einem 46 m breiten Schutzstreifen einen Teil des Plangebietes im Norden. Die Erschließung der künftigen Gewerbegebietsteile GE3 und GE4 erfolgt über den als Planstraße weitergeführten „Mutterstadter Weeg“, in dem die Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen verlegt werden sollen. Grundsätzlich ist rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Erforderliche Maßnahmen zur Sicherung / Änderung der Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen sind frühzeitig mit dem jeweiligen Leitungsbetreiber abzuklären. Ebenso sind die Versorgungsträger hinsichtlich Erweiterung / Anpassung bestehender Leitungen / Leitungsnetze frühzeitig über Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Die technischen Regelwerke sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnenden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. FGSV Merkblatt 939, Arbeitsblatt M 162, DVGW Arbeitsblatt GW 125) und die DIN 1988 zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.



Spezielle Hinweise der Leitungsbetreiber

- Zweckverband für Wasserversorgung Pfälzische Mittelrheingruppe
Bei einer Anschlusslänge von mehr als 20 m von der Hauptversorgungsleitung bis zur Hausinstallation muss aus hygienischer als auch technischer Sicht die Versorgung über einen sogenannten Wasserzählerschacht erfolgen.
- Thüga Energienetze GmbH
Es wird darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Erweiterung des vorhandenen Erdgas-Netzes nicht vorgesehen ist.
- Pfalzwerke Netz AG
Im Plangebiet und im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche (Grundstück, Fl.-Nr. 1440/1) befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in den Planzeichnungen zeichnerisch nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Im Plangebiet wird auf folgende bestehende Versorgungseinrichtungen hingewiesen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke AG
1	110-kV-Hochspannungsfreileitung „Waldmühle Nord / Süd“, Pos. XVI, Mast Nr. 1000 bis Mast Nr. 1001

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG
2	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Limburgerhof
3	Stillgelegte 0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Limburgerhof
4	Zählerschrank
5	Kabelverteilerschrank

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Ortsgemeinde Limburgerhof
6	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage)

Im Bereich der geplanten externen Ausgleichsfläche im nördlichen Teil des Grundstücks, Fl.-Nr. 1440/1, und in den angrenzenden Flurstücken der Gemarkung Limburgerhof sind derzeit die nachstehend aufgeführten Versorgungseinrichtungen als Bestand zu berücksichtigen:

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke AG
1	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen, Ortsnetz Limburgerhof – im Straßengrundstück
2	Telekommunikationskabelleitungen TK BRAUN – Kupferleitungen – im nördlichen Teil von Flurstück Nr. 1440/1 und im Bankett zur L533

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Ortsgemeinde Limburgerhof
3	0,4-kV-Niederspannungskabelleitungen und Leuchten (Straßenbeleuchtungsanlage) – im Straßengrundstück der L533

lfd. Nr.	Versorgungseinrichtung der Pfalzkom GmbH
4	Telekommunikationskabelleitungen TK DN 50 GELB und TK DN 50 ROT – im Straßengrundstück der L533

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung der Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs-, Bau- und Pflanzmaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.



Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Höhenbeschränkungen bzw. die Unzulässigkeit baulicher Anlagen im 46 m breiten Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind in Teil II, Ziffern 3.1 und 5.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Die Herstellung von Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, sämtliche Geländeänderungen (Abgrabungen / Aufschüttungen) im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung sind nur in Absprache mit der Pfalzwerke Netz AG zulässig. Hierzu sind alle Ausführungspläne der Pfalzwerke Netz AG vorzulegen (Lagepläne und Schnittzeichnungen inklusive Höhenangaben in m ü. NHN) und bedürfen deren schriftlicher Zustimmung.

Es wird empfohlen, alle Vorhaben frühzeitig bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke Netz AG abzustimmen.

Leitungsgefährdende Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Schutzstreifen sind zu unterlassen.

In Teil II, Ziffern 7.5 und 7.8 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen ist festgesetzt, dass Gehölze nur mit einer Endhöhe von maximal 4 m zulässig sind. Diese dürfen aus Sicherheitsgründen nicht bestiegen werden. Das Anpflanzen von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist unbedenklich und zulässig.

Ferner bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen, was die Unterfahrung der Freileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art angeht. Diese dürfen innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO), nicht mehr als 4 m beträgt. Die angegebene Höhenbeschränkung von max. 4 m gilt auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).

18. Stellplatzbedarf

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Limburgerhof vom 09. Juni 2000.

19. Abfallwirtschaft

Die Bauplanung sollte berücksichtigen, dass alle betreffenden Grundstücke durch die Abfuhrfahrzeuge gefahrlos anfahrbar sind.

Das Abfuhrkonzept des Rhein-Pfalz-Kreises erfordert eine Bereitstellung von Abfallbehältern, Wertstoffsäcken, eventuell Papierbehälter, Sperrabfälle im öffentlichen Verkehrsraum (am Gehwegrand). Entsprechend dimensionierte Sammelplätze sind einzurichten und folgendes bei der Planung zu berücksichtigen:

- Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Der Sammelplatz muss von Sammelfahrzeugen so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Abfallbehälter abzustimmen. In der Regel ist je Haushalt von 3 Abfallbehältern mit einem Flächenbedarf von ca. 0,3 m³/Behälter je Wohneinheit auszugehen. Hinzu kommt, dass neben dem Flächenbedarf für Behälter auch



eine ausreichende Fläche für die Bereitstellung der Wertstoffsäcke, Hecken- und Baumschnitt und für großvolumigen Sperrmüll mit einzuplanen ist.

- Bei der Planung des Sammelplatzes sollen ausreichende Flächen für die Handhabung der Behälter eingeplant werden.

Für die Planung und Bau von Straßen sind aus abfallwirtschaftlicher Sicht die DGUV Vorschriften 70 und 71 zu beachten (Quelle: DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“, DGUV September 2021). Die DGUV Information ist abrufbar unter:

<https://publikationen.dguv.de/widgets/pdf/download/article/259>

Sonstiges

20. Eisenbahnbetrieb der Deutschen Bahn AG

20.1 Solaranlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist.

20.2 Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise hat Bauherr / Bauherrin sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

20.3 Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

20.4 Sicherheitsmaßnahmen bei Bauarbeiten im Nahbereich von Oberleitungen

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Eisenbahnbetriebsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

Begründung

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil V Begründung

Präambel

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475) i.V.m. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat der Gemeinderat Limburgerhof in seiner Sitzung am 02.12.2025 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Gemeinderats stützt sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB wiedergegebenen Erwägungen.

Limburgerhof, den ____ . ____ . ____

(Siegel)

Bürgermeister

1. Planungsanlass, Planungserfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Limburgerhof beabsichtigt mit der Aufstellung des Bauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ das bestehende Gewerbegebiet nach Norden zu erweitern. Gewerbebetrieben, vor allem solchen in beengter Ortslage, soll ermöglicht werden, sich ansiedeln zu können. Hierfür besteht eine große Nachfrage. Bestehende Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet haben Expansionsbedarf gemeldet. Ihnen werden Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden eröffnet. Um dies planungsrechtlich durch das Wegfallen einschränkender planungsrechtlicher Bestimmungen vor allem vorhandener Baugrenzen zu ermöglichen, werden die entsprechenden bereits gewerblich genutzten Grundstücke in die geplante 4. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Nord einbezogen.

2. Verfahren

Der Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 25.360 m². Für eine bisher ca. 17.445 m² große landwirtschaftlich genutzte Fläche wird er erstmals aufgestellt und ändert eine ca. 7.130 m² große Teilfläche des rechtskräftigen Bauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 07.11.2011) und überplant eine ca. 785 m² große Teilfläche des rechtskräftigen Bauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 16.12.1993). Mit Inkrafttreten des neuen Bauungsplans sollen die Änderungsplanungen 1 und 3 des Bauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ in den entsprechenden Teilbereichen ersetzt werden.

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) am	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	10.08.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	14.11.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum	22.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom	18.11.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bis einschließlich	23.12.2024
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt am	29.04.2025
Offenlagebeschluss am	29.04.2025
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwurfsunterlagen im Internet und der zusätzlichen Offenlage im Amtsblatt der Gemeinde Limburgerhof am	17.07.2025
Veröffentlichung im Internet und zusätzliche öffentliche Auslegung (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum	25.07.2025 bis einschließlich 26.08.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	23.07.2025
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) bis einschließlich	26.08.2025
Prüfung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt am	30.09.2025
Abwägung der von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen i.R. von §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat am	02.12.2025
Satzungsbeschluss (gemäß § 10 Abs. 1 BauGB) am	02.12.2025

3. Lage, Größe, Geltungsbereich, Außerkraftsetzen und Ersetzen eines Teilbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ und „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

3.1 Lage, Größe, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Limburgerhof und stellt eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Nord dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ hat eine Größe von insgesamt 25.360 m² und wird wie folgt begrenzt:

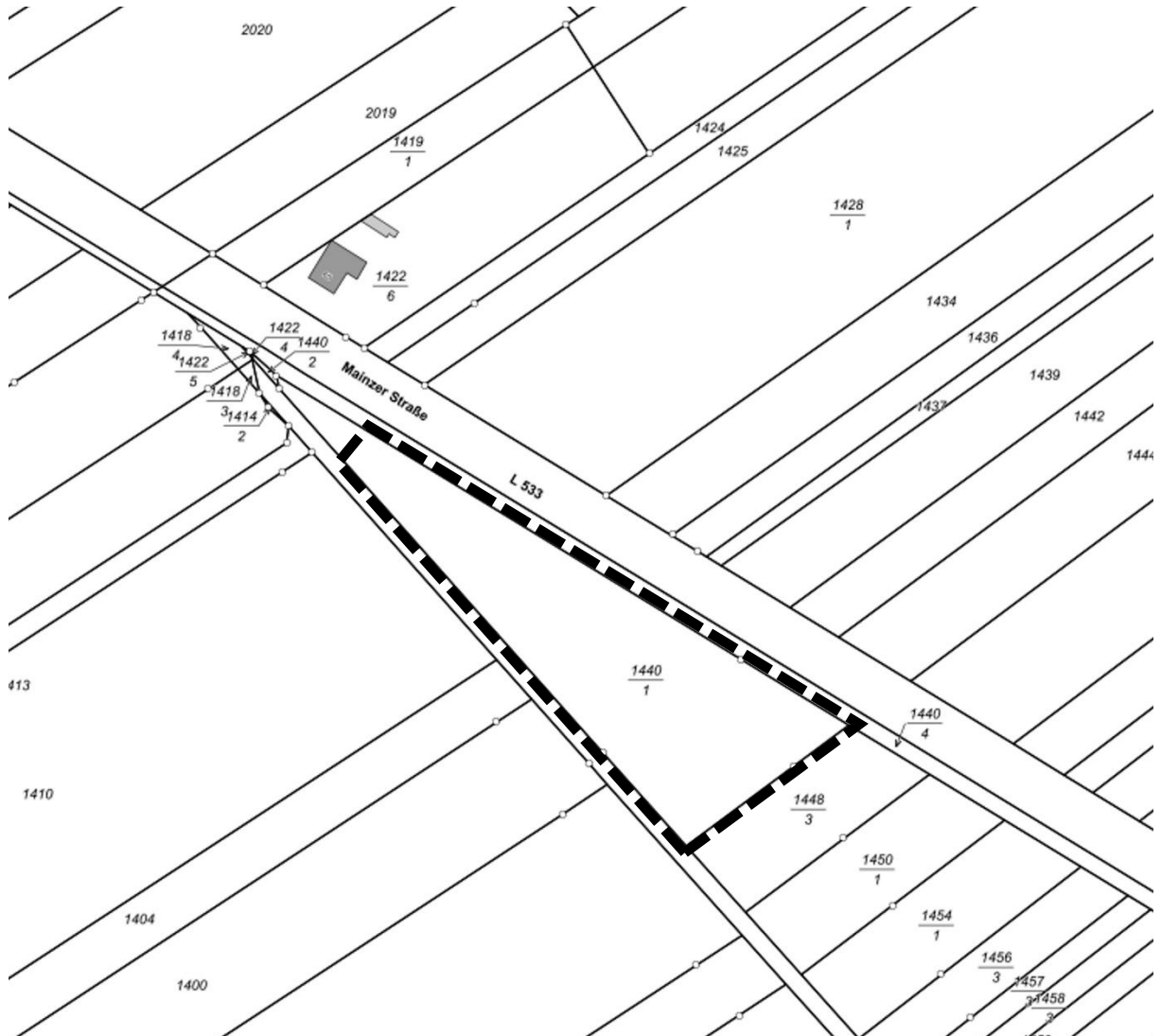
- im Norden durch Fl.-Nr. 1796 und Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1801 und 1885/8,
- im Osten durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1933 und 1934,
- im Süden durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1812/16, 1812/26, 1885/10, 1812/35, 1824/1, 1816/1 und durch Fl.-Nr. 1812/10,
- im Westen durch Teilbereiche der Fl.-Nrn. 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806 und 1807.

Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil (I) zum Bebauungsplan entnommen werden (Plangebiet ohne externe Ausgleichsflächen).



Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Der ca. 3.230 m² große Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche - im Sinne der §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB - umfasst teilweise das rd. 3.368 m² große Grundstück mit der Fl.-Nr. 1440/1 in der Gemarkung Limburgerhof. Lage und Grenzen können dem nachstehenden Lageplan oder dem Planteil (I) zum Bebauungsplan entnommen werden.



Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche im Sinne der §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“, ohne Maßstab - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

3.2 Außerkraftsetzen und Ersetzen eines Teilbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ und des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ werden die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ vom 16.12.1993 und „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ vom 07.11.2011 in Teilbereichen außer Kraft gesetzt und durch diesen ersetzt.

Betroffen hiervon ist der im 1. Änderungsplan gelegene Teilbereich der Verkehrsfläche „Mutterstadter Weg“. Dieser Bereich ist im nachstehenden Lageplan grün hinterlegt.

Ferner sind die im 3. Änderungsplan an den „Mutterstadter Weg“ angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 1812/8 und 1812/7 und die an den „Mundenheimer Weg“ angrenzenden Grundstücke Fl.-Nrn. 1812/34, 1812/14, 1812/15, 1812/27 sowie teilweise die Grundstücke Fl.-Nrn. 1812/35 und 1885/8). Dieser Bereich ist im nachstehenden Lageplan gelb markiert.



Lageplan Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ mit Änderungsbereichen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ (grün hinterlegt) und „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ (gelb hinterlegt), ohne Maßstab - Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)

Im Planteil (I) „Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ sind die jeweiligen Geltungsbereiche eingetragen.

4. Planungsgrundlage

Als kartografische Planungsgrundlage dient eine digitale Grundkarte des automatisierten Liegenschaftskatasters. Der vorliegende Plan wurde unter Einsatz eines geografischen Informationssystems (GIS) digital erstellt.



5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Verband Region Rhein-Neckar hat den seit 2014 rechtskräftigen Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) überarbeitet. Am 04. August 2025 ist die 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar – Kapitel 1.4 Wohnbauflächen und Kapitel 1.5 Gewerbliche Bauflächen – gemäß Artikel 5 Absatz 5 Satz 3 des Staatsvertrags für den baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebiets verbindlich geworden.

In der Raumnutzungskarte West der 1. Änderung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar wird das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof

Der Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof (wirksam mit Bekanntmachung vom 12.06.2008) sieht für das Plangebiet eine „gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“ vor, weiter eine Eingrünung der geplanten gewerblichen Baufläche, an die landwirtschaftliche Fläche angrenzt. Das Plangebiet wird teilweise überspannt von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Pfalzwerke mit einem insgesamt 46 m breiten Schutzstreifen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Allerdings sind hinsichtlich der Übereinstimmung der Satzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans die Grundsätze des sogenannten Entwicklungsgebots i. S. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Der Flächennutzungsplan hat den Charakter eines Zweckprogramms. Seine zeichnerischen Darstellungen der Flächennutzungen entfalten gewissermaßen einen überschießenden Genauigkeitsgrad, weil sie - technisch bedingt - exakte und grundstücksscharf nachvollziehende Grenzen enthalten, obwohl nur der vorherrschende Charakter eines Bereichs und nur seine ungefähre Umgrenzung festgelegt werden sollen und können. Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung, nicht aber exakte Grenzziehung ist danach die Aufgabe des Flächennutzungsplans. Erst der Bebauungsplan hat Parzellenschärfe.

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ wird von der landwirtschaftlichen Fläche geringfügig zugunsten der Flächen für Eingrünung bzw. Gewerbegebiet gegenüber der Planzeichnung des Flächennutzungsplans abgewichen. Dies ist durch den Übergang in die detaillierte Planungsstufe des Bebauungsplans gerechtfertigt und vom sog. Entwicklungsspielraum gedeckt, wobei das Grundkonzept des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan maßgeblich bleibt. Dies gilt auch im Hinblick auf die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet.

Weiter hat sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplans gezeigt, dass der westliche Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächenenerweiterung, der mit der 110-kV-Hochspannungsfreileitung überspannt ist, für die ein 46 m breiter Schutzstreifen festgelegt ist, derzeit nicht gewerblich genutzt werden kann. Es müssten erhebliche finanzielle Mittel für eine Leitungsverlegung bzw. Masterhöhungen aufgewendet werden, um dort ein Gewerbegebiet entwickeln zu können.



5.3 Verhältnis zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“

Eine ca. 785 m² große Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ und eine ca. 7.130 m² große Teilfläche des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ einbezogen.

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ wird für die jeweils festgelegte Teilfläche der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Nord - 1. Änderung“ und „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ diese außer Kraft gesetzt und zugleich durch den neuen ersetzt.

6. Bestandssituation

Das insgesamt ca. 25.360 m² große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemeinde Limburgerhof und grenzt im Osten an die Stadt Ludwigshafen an. Es erweitert das bestehende „Gewerbegebiet Nord“ nach Norden (ca. 17.445 m²) und ändert es in einem Teilbereich (ca. 7.915 m²).

Die nahezu ebene Erweiterungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt (Acker). Das Gelände fällt leicht nach Osten. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten mit etwa 97 m ü. NN, der tiefste im Südosten mit etwa 96 m ü. NN.

Im Norden wird das Plangebiet auf einer Teilfläche von einer 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Pfalzwerke, deren Schutzstreifen 46 m breit ist, überspannt. Nach der Bebauungsplanung sind davon Teile der Straßen-, Grün- und Rückhalte- / Versickerungsflächen betroffen. Die künftigen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets liegen außerhalb der Leitung und ihres Schutzstreifens.

Die Erschließung erfolgt über die Verlängerung des Mutterstadter Wegs. Im Mutterstadter Weg liegt ein Mischwasserkanal, der zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers herangezogen werden kann. Ebenfalls kann die Strom- und Wasserversorgung über eine Anbindung an die vorhandenen Leitungen in dieser Straße erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und auch dort zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung zu bringen, da kein Gewässer / Vorfluter vorhanden ist.

7. Gutachten, Untersuchungen, Fachbeiträge, Berichte

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurden erstellt:

- a) Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (s. Teil VI des Bebauungsplans) u.a. mit
 - Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele
 - schutzgutbezogener Bestanderfassung und Bewertung des Umweltzustandes
 - Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen
 - Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - Beschreibung der landschaftspflegerischen Maßnahmen mit Vorschlägen zu umweltrelevanten textlichen B-Planfestsetzungen



- b) Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage 1 zum Bebauungsplan) u.a. mit
- Festsetzen von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45961 für die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet in der Form, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können.
 - Ermitteln der Verkehrsgeräuschimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Bahnlinie Mannheim-Saarbrücken und beurteilen gemäß der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV.
 - Berechnen der maßgebenden Außenlärmpegel und nennen der Anforderungen an den Schallschutz (für Büro- und Wohnnutzungen) gemäß der DIN 4109-1:2018-01.
- c) Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz (s. Anlage 2 zum Bebauungsplan) u.a. mit
- Beschreibung der geplanten Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser, Regenwasserbewirtschaftung, Grundstücksanschlüsse)
 - Berechnung des erforderlichen Stauraums
 - Berechnung der Muldenversickerung
 - Aufzeigen mittels Wasserhaushaltsbilanz: Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im unbebauten Zustand (NatUrWB-Referenz), bei einer Bebauung ohne Maßnahmen und bei einer Bebauung mit den getroffenen Maßnahmen für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
- d) Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen (s. Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 12) u.a. mit
- Recherche zu Kampf- und Kriegsdaten zur Luftbildauswahl
 - Ergebnisbericht der Auswertung und Interpretation
 - Fazit der Auswertung und weitergehende Empfehlungen
- e) Baugrunduntersuchung und geotechnischer Bericht u.a. mit
- Ingenieurgeologischer Baugrundbeurteilung
 - Erdbautechnischen Hinweisen (Empfehlungen zum Straßen- und Leitungsbau)
 - Orientierender abfallrechtlicher Voruntersuchung
 - Angaben über die Versickerungseignung der anstehenden Böden
- f) Verkehrskonzept u.a. mit
- Berechnung der Belastungsklasse
 - Straßenplanung (Vorentwurf)
 - Regelquerschnitten
 - Deckenhöhenplan (Vorentwurf)
 - Ausbaubeispiele und Empfehlungen für Straßenoberbau, Randeinfassungen, Pflasterarbeiten, Oberflächenfarben, Beleuchtung, Mastfundamente, Leitungsschutz



8. Städtebauliche Konzeption

Das geplante Gewerbegebiet stellt zum einen eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord dar. Die rund 11.300 m² neue Gewerbefläche (GE3 und GE4) dient vorzugsweise der Ansiedlung ortsansässiger Gewerbebetriebe. Zum anderen soll unmittelbar südlich angrenzenden bestehenden Betrieben ermöglicht werden, sich nach Norden zu erweitern. Aus diesem Grund werden einer solchen Erweiterung entgegenstehende Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ entsprechend modifiziert.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine Verlängerung des Mutterstadter Weges nach Norden mit einer nach Osten abknickenden Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Lastzüge bis 18 m vor. Dadurch entstehen zwei gewerblich nutzbare Baufelder (GE3 und GE4). Die Teilfläche GE3 ist ca. 8.600 m² groß und je nach Nachfrage und Bedarf der Gewerbebetreibenden aufteilbar. Die Teilfläche GE4 westlich der Erschließungsstraße ist ca. 2.700 m² groß. Beide gewerbliche Teilflächen GE3 und GE4 liegen mit ihren von Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der 110-kV-Hochspannungsfreileitung und ihres Schutzstreifens. Die vorhandene 110-kV-Hochspannungsfreileitung lässt innerhalb ihres Schutzstreifens eine gewerbliche Nutzung nicht zu. Voraussetzung hierfür wäre die Versetzung der Leitungsmasten, was derzeit aus wirtschaftlichen Gründen ausscheidet. Vorsorglich wird ein Maststandort für einen evtl. später zu errichtenden zusätzlichen Masten in den Bebauungsplan eingetragen.

Das Gewerbegebiet wird nach Osten und Norden auf öffentlichen Flächen eingegrünt. Entlang der Erschließungsstraße wird eine Baumreihe festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen der öffentlichen und privaten Flächen beachten die im nördlichen Plangebiet verlaufende 110-kV-Hochspannungsfreileitung einschließlich Schutzstreifen. Auf den privaten Grundstücksflächen werden ebenfalls Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, wie Dach-, Fassaden- und Stellplatzbegrünung.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll, sofern es nicht vor Ort verdunstet und versickert, einer Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche im Osten und Norden des Plangebiets zugeführt werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den selbigen zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen, sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Ausführungsplanungen zu erbringen.

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung fand bereits auf übergeordneter Planungsebene statt und wird aufgrund der intensiven Planungsprozesse und Abstimmungen nicht in Frage gestellt. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte nachrichtlich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof sieht für das Plangebiet eine „gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“. Sie ist zudem die einzige im FNP II dargestellte geplante Gewerbegebietsfläche. Die Eignung dieser Fläche wurde mit den o.g. Planungen geprüft und festgestellt. Insoweit ist vorliegender Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ das Fortführen eines nachvollziehbaren und vom Gemeinderat Limburgerhof beschlossenen und mehrfach bestätigten Planungsprozesses.



Auf Bebauungsplanebene sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereichs zu prüfen. Ein verkürzter Ausbau der nach Osten abknickenden Stichstraße käme unter Umständen dann in Betracht, wenn die Teilfläche GE3 des Gewerbegebiets nur in 2-4 Grundstücke aufgeteilt werden könnte. Andere Planungsmöglichkeiten sind aufgrund vorhandener Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

10. Planinhalte

10.1 Art der baulichen Nutzung

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei werden im Wesentlichen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ übernommen.

Wie bisher sind max. 2 Wohnungen pro Betriebsgrundstück zulässig, sofern die Zulassungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die Einschränkung, dass betriebsbezogene Wohnungen dem Betrieb zu- und untergeordnet sein müssen, macht deutlich, dass das räumliche und funktionale Schwergewicht bei den betrieblichen Anlagen liegen muss. Grundsätzlich haben die Nutzer der Wohnungen in einem Gewerbegebiet auftretende Störungen hinzunehmen und durch geeignete Maßnahmen für zumutbares Wohnen zu kompensieren. Auch die Nutzer von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Aufenthaltsräumen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Vergnügungsstätten sind - wie bisher - im gesamten Plangebiet unzulässig. Aufgrund ihrer Störintensität können sie beeinträchtigende Wirkungen haben.

Die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes (GE) erfolgt mittels Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Mit Emissionskontingenten wird festgesetzt, wieviel Schall in dem Gewerbegebiet je m² Grundfläche emittiert werden darf. Dabei sind für die gewerblichen Bauflächen GE1, GE2, GE3 und GE4 Emissionskontingente gem. DIN 45961 in der Form festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden bestehenden und zukünftig geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Dies gilt für das vorhandene Mischgebiet und die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen am Römerweg.

Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten tags erreichen die Emissionen der Gebietsteilflächen GE1, GE2, GE3 und GE4 gewerbegebietstypische Werte im Vergleich zu den gebietsartspezifischen Emissionen der DIN 18005.

Der Vorschlag im Kapitel 8 der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ des Ingenieurbüros Greiner zur Geräuschkontingentierung wurde entsprechend in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Mit den ermittelten Emissionskontingenten hat der Plan die Maßstäbe für die Zulässigkeit von Vorhaben unter dem Aspekt des Lärmschutzes weitgehend abschließend gesetzt. Außer der Prüfung einer Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente, die betriebsbezogen an die Stelle der Richtwerte der TA Lärm treten, bedarf es im Genehmigungsverfahren i.d.R. keiner weiteren Prüfungen unter dem Lärmaspekt mehr. Die Berechnungs- und Prüfungsmodalitäten im Genehmigungsverfahren erfolgen nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“.



Weiterhin werden in der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ die maßgebenden Außenlärmpegel berechnet und die Anforderungen an den Schallschutz für Büro- und Wohnnutzungen gemäß der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1) benannt. Die Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält Teil III, Ziffer 16 „Lärmschutz“ des Bebauungsplanentwurfs.

10.2 Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhen sonstiger baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch maximal zulässige Gebäudehöhen bestimmt. Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, da eine Unterteilung in Geschosse bei Gewerbebauten unzweckmäßig ist.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen in den Gewerbegebietsteilen GE1 und GE2 werden mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 11,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 14,50 m unverändert aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ übernommen. Diese Festsetzungen waren auch der Maßstab bereits realisierter Bebauung.

Für die Gewerbegebietsteile GE3 und GE4 wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 15,00 m festgesetzt. Möglich ist ein Gebäude mit einem Flachdach mit maximal 15,00 m Wandhöhe oder einem geneigten Dach mit maximal 15,00 m Firsthöhe. Betriebe mit konkreten Planungsabsichten benötigen für ihre Anlagen diese Gebäudehöhenfestsetzung.

Außerdem wird geregelt, dass untergeordnete Bauteile und technische Aufbauten wie Aufzüge, Schornsteine, Lüftungseinrichtungen, Klimatisierungsanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie die maximal zulässige Wand- und Firsthöhe überschreiten dürfen.

10.3 Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei Gebäudelängen über 50 m auf entsprechend großen Grundstücken zulässig sind. Dies entspricht der bisher festgelegten Bauweise der 3. Änderungsplanung. Mit der festgelegten Bauweise werden zusammenhängende geschlossene Baustrukturen vermieden. Grenzbebauungen, mit Ausnahme nach LBauO dort zulässigen Garagen und Nebenanlagen, sind unzulässig.

10.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahme bilden die Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Grünfläche im Osten des Baugebietes, die einem Bauwich entsprechen und für die Anordnung von Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) genutzt werden können. Ein- und Ausfahrten, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. E-Ladeeinrichtungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Einrichtungen, Einrichtungen für Rest- und Wertstoffbehälter, Nebenanlagen und Einrichtungen, die der infrastrukturellen Ver- und Entsorgung des Gebiets dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Letzteres gilt allerdings nicht für die Grundstücksflächen der



Gebietsteile GE3 und GE4, die innerhalb des 46 m breiten Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung liegen. Innerhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen unzulässig.

10.5 Verkehrsflächen

Die Verlängerung des Mutterstadter Weges nach Norden mit einer nach Osten abknickenden Stichstraße mit Wendemöglichkeit, Parkstreifen und Fußweg wird als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die Wendeschleife ist für Lastzüge bis 18 m Länge ausgelegt. Ein Wirtschaftsweg verbindet Wendeschleife mit dem im Osten in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg. Im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung darf die Höhenlage der Verkehrsflächen maximal 97,0 m ü. NHN betragen. Auf eine frühzeitige Abstimmungspflicht für Planung und Bau der Verkehrsflächen mit Pfalzwerke Netz AG wird in Teil III, Ziffer 17 hingewiesen; ebenso auf die Höhenbeschränkungen, was die Unterfahrung der Freileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art angeht.

Die vorhandene Wendeschleife des Mutterstadter Weges auf Höhe der gewerblichen Teilfläche GE2 wird teilweise rückgebaut. Die westliche Teilfläche verbleibt als Straßenfläche, die östliche Teilfläche wird als Gewerbegebiet festgelegt.

10.6 Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die für den alternativen Maststandort der 110 kV-Freileitung erforderliche Fläche wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Am Mutterstadter Weg, an der Nahtstelle von vorhandenem Gewerbegebiet zum Erweiterungsgebiet ist eine Fläche für eine Transformatorstation festgesetzt. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ist nicht abschließend. In diesem Fall wird § 14 Abs. 2 S. 1 BauNVO nicht verdrängt, sondern bleibt ergänzend zu der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB anwendbar. Hiervon wird Gebrauch gemacht, indem Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO nach Textfestsetzung Teil II, Ziffer 5.2 zulässig sind. Die Erweiterung der Zulassungsmöglichkeit dient einer flexiblen Standortwahl unter Berücksichtigung der noch nicht abschließend feststellbaren tatsächlichen sachlichen und räumlichen Erfordernisse im Hinblick auf die notwendige Ver- bzw. Entsorgung des Baugebiets.

Die vorhandene oberirdische Versorgungsleitung (110-kV-Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen) und die wesentlichen vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Für die 110-kV-Hochspannungsfreileitung wird im Bebauungsplan zugunsten der Pfalzwerke Netz AG als Betreiberin ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der Leitung sind Hochbaumaßnahmen und hochstämmige Anpflanzungen unzulässig. Weitere Anforderungen enthält Teil III, Ziffer 17.

Die Versorgung der Betriebe im bestehenden Gewerbegebiet erfolgt über das vorhandene Gasleitungsnetz der Thüga Energienetze GmbH im Mutterstadter Weg, Mundenheimer Weg und Rheingönheimer Weg. Eine Erweiterung des vorhandenen Erdgas-Netzes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen.



10.7 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Osten und Norden zu den landwirtschaftlichen Flächen hin zur Eingrünung des Gewerbegebiets vorhanden bzw. geplant, Sie sind gemäß Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 7 zu begrünen bzw. der Bestand ist zu erhalten (s. auch Teil IV „Begründung“, Ziffer 10.8).

10.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzungen sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung dienen und wesentlichen Umweltbelangen Rechnung tragen. Die Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Maßnahmen hinsichtlich neu zu befestigender Oberflächen sollen die Versiegelung von biologisch aktiver Fläche reduzieren und die Wasserdurchlässigkeit verbessern.

Grünordnerische Festsetzungen auf öffentlichen Flächen

Die im Südosten vorhandene Begrünung und Retentionsanlage ist in ihrem heutigen Zustand dauerhaft zu erhalten. Auf den das Plangebiet im Norden begrenzenden öffentlichen Grünflächen sind Strauchhecken sowie Strauchgruppen aus je drei Laubbaum-Strauchpflanzen unter Berücksichtigung der 110-kV Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb des Schutzabstandes der Leitung sind Laubbäume II. Ordnung als Heister anzupflanzen. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort verdunstet oder versickert, den Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulden in der öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Diese Flächen sind im Planteil (I) als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser verortet. Es handelt sich um eine generalisierte Darstellung. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Ausführungsplanung. Die Retentionsanlagen sowie die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer kräuterreichen und standortgerechten Saatgutmischung zu begrünen. Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nrn. 14, 15 und 20 BauGB wird ein System von Versickerungsmulden und Grünflächen festgesetzt. Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt die aus der Erschließung sich ergebenden Folgen der Bodenversiegelung. Die Festsetzungen dienen ökologischen Zielen wie dem Schutz von Boden und Natur sowie dem Klimawandel. Durch die Versickerungsanlage wird Regenwasser dem Grundwasser zugeführt. Die ebenfalls stattfindende Verdunstung vermindert die Aufheizung. Entlang der Planstraße ist eine Baumreihe und im Bereich der Wendeschleife die Anpflanzung von drei kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen.

Grünordnerische Festsetzungen auf privaten Flächen

In den neu ausgewiesenen Teilflächen des Gewerbegebietes GE3 und GE4 sind die Dächer bis zu 15° Dachneigung extensiv zu begrünen. Dachbegrünung und Solaranlagen sind kombinierbar. Für gewerbliche Neubauten besteht seit Januar 2023 eine Solarpflicht, wenn die Dachfläche mehr als 100 m² beträgt.



Der vorliegende Bebauungsplan schreibt für Neubauten einschließlich Nebenanlagen und Garagen unter bestimmten Voraussetzungen Fassadenbegrünung vor. Ist eine Begrünung der geforderten Fassadenabschnitte nicht möglich, sind stattdessen je 100 m² der betroffenen Fassadenfläche Bäume zu pflanzen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen möglichst naturnah anzulegen, wobei 25 % davon mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind und je 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum oder ein Großstrauch anzupflanzen ist. Bei der Neuanlage von je 4 Stellplätzen bzw. je acht Stellplätzen bei einer zweireihiger Anordnung ist ein standortgerechter Laubbaum-Hochstamm zu pflanzen.

Das auf privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist - sofern es nicht als Brauchwasser genutzt wird - dort zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Die erforderlichen privaten Rückhalte-, Verdunstungs- und Versickerungsmulden sind mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Die vorgesehenen Maßnahmen dienen als Minimierungsmaßnahme für das Schutzgut Boden, der Durch- und Eingrünung des Gebietes, der Schaffung von siedlungsinternen Lebensräumen, der Verbesserung des lokalen Klimas, der Klimaanpassung, der Eingliederung der Baukörper in das Landschaftsbild, der Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie der Wasserrückhaltung, der Verdunstung anfallenden Regenwassers und auch dem Belang der Vorsorge vor den Gefahren von Starkregen.

10.9 Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche wird eine ca. 3.230 m² große Teilfläche einer insgesamt rund 3.368 m² umfassenden Ackerfläche (Fl.-Nr. 1440/1, Gemarkung Limburgerhof) nordwestlich der Ortslage Limburgerhof herangezogen, die sich im Eigentum der Gemeinde Limburgerhof befindet. Als Kompensationsmaßnahmen ist die Ackerfläche zu mäßig artenreichem Grünland zu entwickeln. Weiterhin sind 10 St. Laubbaum-Hochstämmen im Norden der Fläche entlang des Radweges anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die mit M 15 Ö gekennzeichnete Kompensationsmaßnahme dient der Verbesserung der Bodenverhältnisse, der Erhöhung der Klimafunktionen durch dauerhafte Begrünung sowie der Förderung der Arten- und Strukturvielfalt.

Das Kompensationsdefizit der integrierten Biotopbewertung in Höhe von 26.747 Biotopwertpunkten (BW) kann durch den ermittelten Biotopwert der Kompensationsmaßnahme mit 36.120 BW mehr als vollständig ausgeglichen werden.

10.10 Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche

Grundlage der schalltechnischen Maßnahmen des Bebauungsplans ist die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 30.01.2024, die zu beachten ist.

Gewerbegeräusche

Hinsichtlich Gewerbegeräusche werden Emissionskontingente festgesetzt (s. auch Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 1 und Teil IV „Begründung“, Ziffer 10.1).

Für die Teilflächen GE 1 bis GE 4 des geplanten GE-Gebietes werden Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 in der Form festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der maßgebenden angrenzenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können. Dies gilt auch für den Fall einer



späteren Erweiterung des Gewerbegebiets (unter der Voraussetzung einer entsprechenden planungsrechtlichen Entwicklung). Die Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete wurde ebenfalls entsprechend berücksichtigt.

Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Bahnlinie Ludwigshafen-Schifferstadt kommt es im östlichen Bereich des Plangebietes (innerhalb Bauräume) zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu etwa 65 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Im westlichen Bereich des Plangebietes erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 55 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts.

Innerhalb des Plangebietes (Bauräume) werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 / 55 dB(A) tags / nachts) tagsüber eingehalten und nachts im östlichen Bereich des Plangebietes um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen (69 / 59 dB(A) tags / nachts) werden nur im östlichen Bereich des Plangebietes nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten, ansonsten eingehalten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die in Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Ziffer 16.1, genannten Schallschutzmaßnahmen (erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 / fensterunabhängige Belüftung) entsprechend zu beachten.

11. Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält im Teil I (Planteil) den Hinweis auf das „Archäologische Denkmal AD15“ im Plangebiet, in Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 8 den Verweis auf das Landessolargesetz Rheinland-Pfalz und Teil III „Empfehlungen und Hinweise“ enthält Sachverhalte, die bei Planungen zu beachten sind.

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich (ohne externe Ausgleichsfläche)	ca. 25.360 m²
<u>Gewerbeflächen (Bestand und Planung)</u>	ca. 17.100 m²
<u>Bestand</u>	
Gewerbegebiet GE1 (Bestand)	ca. 3.430 m ²
Gewerbegebiet GE2 (Bestand)	<u>ca. 1.882 m²</u>
<i>Zwischensumme</i>	ca. 5.312 m²
<u>Planung</u>	
Gewerbegebiet GE3	ca. 8.610 m ²
Gewerbegebiet GE4	ca. 2.690 m ²
Gewerbegebiet GE2 „Erweiterung Mutterstadter Weg“	<u>ca. 488 m²</u>
<i>Zwischensumme</i>	ca. 11.788 m²



Flächenbilanz (Fortsetzung)

Grünflächen (Bestand und Planung) ca. 4.541 m²

Planung

Öffentliche Grünfläche (Fläche für RW-Bewirtschaftung) ca. 2.907 m²

Verkehrsflächenbegleitgrün (Planstraße A) ca. 281 m²

Zwischensumme **ca. 3.188 m²**

Bestand

Öffentliche Grünfläche (RW-Bewirtschaftung) ca. 616 m²

Öffentliche Grünfläche (Wall) ca. 667 m²

Öffentliche Grünfläche (Mutterstadter Weg) ca. 70 m²

Zwischensumme **ca. 1.353 m²**

Verkehrsflächen (Bestand und Planung) ca. 3.657 m²

Planung

Planstraße A inkl. Gehweg- und Parkflächen ca. 2.758 m²

Wirtschaftsweganbindung ca. 104 m²

Zwischensumme **ca. 2.862 m²**

Bestand

Mutterstadter Weg (Asphaltfläche) ca. 137 m²

Mutterstadter Weg (Gehweg) ca. 34 m²

Mutterstadter Weg (Parken) ca. 41 m²

Mutterstadter Weg (Grundstückszufahrt) ca. 26 m²

Zwischensumme **ca. 238 m²**

Wirtschaftsweg Ost **ca. 557 m²**

Versorgungsflächen (Planung) ca. 62 m²

Planung

Versorgungsfläche (Elektrizität - M: alternativer Maststandort) ca. 28 m²

Versorgungsfläche (Elektrizität - T: Transformatorstation) ca. 34 m²

Zwischensumme **ca. 62 m²**

Externe Ausgleichsfläche ca. 3.230 m²

13. Abwägungserhebliche Belange

In einem nicht abschließenden Katalog sind ökonomische, soziale, ökologische und andere Belange aufgeführt (§ 1 Abs. 6 BauGB), die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere die folgenden Belange und Anforderungen für eine gerechte Abwägung zu beachten.



13.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Zwecke

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ werden insgesamt ca. 14.190 m² bisher landwirtschaftliche Flächen als künftiges Gewerbegebiet (GE3 und GE4) mit ca. 11.300 m² und als neue Verkehrsflächen mit ca. 2.862 m² sowie einer Versorgungsfläche (Elektrizität - M: alternativer Maststandort) mit ca. 28 m² festgesetzt.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden im gesamten Gemeindegebiet Baulücken, Brachflächen, innerörtliche Bauflächenpotenziale großer bebauter Grundstücke sowie Nachverdichtungen durch bauliche Maßnahmen für eine Innenentwicklung ermittelt. Mit Bebauungsplänen wurde konsequent die Innenentwicklung für Wohnnutzungen, gemischte Nutzungen und gewerbliche Nutzungen gesteuert.

Zu nennen sind für Wohnnutzungen die Bebauungspläne „Domholz“, „Rotes Dorf“, „Ehemaliges Jugenddorf - 1. Änderung“, „Nordost II - 7. und 8. Änderung“, „Fichtestraße / Goethestraße“, für gemischte Nutzungen „Speyerer Straße“, „Nordost II - 10. Änderung“, „Jahnstraße“, „Pommernring“ und für gewerbliche Nutzungen „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“.

Mit dem Bebauungsplan „Jahnstraße“ wurde eine Gewerbebrache und ein ehemaliger Verlade- und Lagerplatz neuen Nutzungen zugeführt und mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 3. Änderung“ wurde mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße auf einem brachliegenden Gewerbegrundstück eine gewerbliche Bebauung ermöglicht.

All diese Planungen und deren Umsetzung erfolgten im Zuge der Innenentwicklung. Die vorhandenen Gewerbegebiete „Nord“ und „Süd“ sind mit Betrieben voll belegt, so dass erstmals seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplans 2008 landwirtschaftlich genutzte Flächen, die im Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt sind, für die Planung eines Gewerbegebiets herangezogen werden.

13.2 Belange der Wirtschaft, Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die wirtschaftlichen Belange sind vor allem durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Zu den Standortinteressen der Unternehmen zählen auch die weitere Ausnutzung des Bestandes mit der Möglichkeit, Betriebe zu erweitern, zu modernisieren und neue Produkte herstellen und bearbeiten zu können. Derzeit stehen in Limburgerhof keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Zu den Belangen der Wirtschaft gehören auch die Interessen der Allgemeinheit an der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die zudem noch gut erreichbar sind, sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

13.3 Belange der Landwirtschaft

Im Flächennutzungsplan II ist die geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan II enthaltenen Kapitel „Landwirtschaft - Ziele“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ hat seinerzeit die Landwirtschaftskammer zustimmend zur Kenntnis genommen. Auch die im Flächennutzungsplan II enthaltene geplante gewerbliche Baufläche wurde als sachgerecht erachtet. Diese Sachlage beachtet der vorliegende Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan trifft für das Plangebiet selbst umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaus-



halts. Darüber hinaus werden weitere geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten und in deren Eigentum befindlichen Fläche getroffen.

Im Rahmen der Standortfestlegung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wurde die im Eigentum der Gemeinde Limburgerhof stehende Fläche in der Gewanne „Blöße“ zuvorderst auf ihre Eignung geprüft. Sie ist von der Flächengröße zu klein und stellt sich als grasreiche Wiese dar und könnte dementsprechend wenig im Sinne des Naturschutzes aufgewertet werden.

Da die Gemeinde Limburgerhof nicht im Eigentum anderer geeigneter Flächen ist und auch Bemühungen andernorts geeignete Flächen zu erhalten, keinen Erfolg hatten, hat sich die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwägung entschieden, die dreiecksförmig geschnittene rund 3.368 m² große landwirtschaftliche Fläche in der Gewanne „Am Neubrunnen“ (Fl.-Nr. 1440/1, Gemarkung Limburgerhof) an der Landesstraße L 533 nach Mutterstadt als Ausgleichsfläche heranzuziehen.

13.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Diesen Anforderungen tragen insbesondere Rechnung die immissionsschutzbezogene Gliederung des Gewerbegebietes mittels Emissionskontingenten und die sonstige Gliederung der baulichen Nutzung, die zu den Grundstücksgrenzen hin offene Bauweise, die öffentlichen Grünflächen, die Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und die Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die Lärmschutzfestlegungen basieren auf einer schalltechnischen Untersuchung eines Fachbüros.

Ein Gutachten zur Überprüfung des Kampfmittelverdachts mittels Luftbildauswertung hat keinen Verdacht der Kontamination für die im Bebauungsplan festgesetzte Erweiterungsfläche ergeben.

13.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes

Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz beigefügt (s. Teil VI des Bebauungsplans), der die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Dessen Darlegungen sind eingeflossen in die Festsetzungen des Bebauungsplans Planteil (I), Teil II „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, hier insbesondere in die Festsetzungen für öffentliche Grünflächen, den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie in Teil III „Empfehlungen und Hinweise“, Abschnitt „Naturschutz, Landschaftspflege, Artenschutz“.

Darüber hinaus werden weitere geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf der von der Gemeinde bereitgestellten und in deren Eigentum befindlichen Fläche getroffen (s. Teil IV, Ziffer 10.9 und Teil VI, Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz).

Im Hinblick auf die Belange der Wasserwirtschaft wurde zusätzlich ein Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz erstellt und für die des Bodens eine Baugrunduntersuchung durchgeführt sowie ein geotechnischer Bericht gefertigt.

Aufbauend auf den Fachbeiträgen sieht der Bebauungsplan einen umfassenden Katalog an Maßnahmen vor, der unmittelbar auf die Verbesserung des Wasserhaushalts und der Klimaanpassung abzielt, wie wasserdurchlässige



Flächenbefestigungen, Begrünung von Freiflächen, das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen sowie das Anlegen von Versickerungsmulden und -becken.

Die Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung erfolgte hinsichtlich zu berücksichtigender Lärmschutzmaßnahmen.

Für die noch zu bestimmenden landespflegerischen Flächen und Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ist der Umweltbericht heranzuziehen und wird im Laufe des Verfahrens entsprechend ergänzt.

13.6 Belange der Archäologischen Denkmalpflege und Belange der Pfalzwerke Netz AG

Die Belange der Archäologischen Denkmalpflege („Archäologisches Denkmal AD15“) und die Belange der Pfalzwerke Netz AG („110-kV-Hochspannungsfreileitung mit 46 m breitem Schutzstreifen“) berücksichtigt der Bebauungsplan.

14. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand 14.10.2024), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesondertem Teil der Begründung sowie den Anlagen 1 „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche)“ und 2 „Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz“, lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vor.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.11.2024 im Amtsblatt Limburgerhof öffentlich bekannt gemacht, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Offenlage des Bebauungsplanvorentwurfs in der Zeit vom 22.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024 durchgeführt wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18.11.2024, verbunden mit der Frist zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 23.12.2024.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von insgesamt 11 Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass deren Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt werden oder keine Bedenken bzw. Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ bestehen. Die Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Verfahren ergab sich daraus nicht.

Die von 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen oder abwägungsrelevanten Anregungen wurden fachlich geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge für die Abwägung erarbeitet.



Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof hat am 29.04.2025 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

15. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB)

Die vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof am 29.04.2025 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB und aus der Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dar. Sie wurden in das Entwurfsexemplar des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ wie folgt eingearbeitet:

- Aufnahme der Ausführungen der Thüga Energienetze GmbH in Teil III, Ziffer 17 und entsprechende Ergänzung in Teil IV, Ziffer 10.6
- Anpassung von Teil III, Ziffer 20 gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG
- Anpassung der Niederschlagswasserbewirtschaftung durch verschärfte Vorschriften zur Fassadenbegrünung (Teil II, Ziffer 7.4), Erhöhung der Pflanzdichte (Teil III, Ziffer 14.2) und Ergänzung der Überschrift (Teil III, Ziffer 7) aufgrund der Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – RS WAB
- Modifikation der grafischen Darstellung der landespflegerischen Maßnahmen und der artenschutzrechtlichen Hinweise im Planteil (I) zur eindeutigen Zuordnung in GE1 und GE2 zwecks Berücksichtigung der Stellungnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis
- Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in Teil II, Ziffer 7.3, Satz 3, und Ziffer 7.4, Satz 7, sowie der Empfehlungen und Hinweise in Teil III, Ziffer 8, entsprechend den Anregungen der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis
- Anpassung der Größenangabe der Ackerfläche in dem nördlichen Teil des Geltungsbereichs (Kapitel 4.7 und 7.2) und der Angaben bzgl. des Verlustes der Biotopstrukturen im Umweltbericht (Kapitel 4.7) sowie Ergänzung des Abschnitts 5.2 Abs. 1 des Umweltberichts entsprechend dem Hinweis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis
- Ergänzung von Teil III, Ziffer 17, mit dem Hinweis auf einen Wasserzählerschacht bei Anschlusslängen über 20 m zur Hausinstallation gemäß der Anregung des Zweckverbandes Pfälzische Mittelrheingruppe
- Ergänzung des Planzeichens „AD15 Archäologische Fundstelle (§ 9 Abs. 6 BauGB)“ im Planteil (I) mit Verweis auf Teil III, Ziffer 12, sowie Neufassung der Ziffer 12 mit Ergänzung um Karte AD15 gemäß der Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP - Landesarchäologie
- Neufassung/Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Teil II) sowie der Empfehlungen und Hinweise (Teil III) unter Berücksichtigung der Stellungnahme des BUND Kreisgruppe Rhein-Pfalz-Kreis: Teil II, Ziffer 7.1 „Straßen- und Außenbeleuchtung“, Ziffer 7.4 „Fassadenbegrünung“ und Teil III, Ziffer 14.2 „Pflanzabstände“ (inkl. Anpassung des Umweltberichts)
- Anpassungen des Planteils (I) gemäß der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG:
 - a) Verbreiterung des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung von 42 m auf 46 m (je 23 m beidseitig)
 - b) Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gebietsteil GE4 (keine überbaubare Fläche innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung)



- c) Straßenabzweige im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung nach Norden/Westen gestrichen und als öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt
- d) Festsetzung einer Versorgungsfläche „Elektrizität - Transformatorstation“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB am Mutterstadter Weg
- Neufassung/Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Teil II) sowie der Empfehlungen und Hinweise (Teil III) gemäß der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG:
 - a) Teil II, Ziffer 3: Überschrift um Höhenlage der Verkehrsflächen erweitert; neue Ziffer 3.1 zur max. Höhenlage der Verkehrsfläche im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung (97,0 m ü. NHN)
 - b) Teil II, Ziffer 5 „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“: neue Ziffer 5.3 - Verbot baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung (Gebietsteile GE3 und GE4)
 - c) Teil II, Ziffer 7.5, Absatz 4: im Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung (Gebietsteile GE3 und GE4) sind nur Gehölze mit einer Endhöhe von höchstens 4 m zulässig
 - d) Teil III, Ziffer 17: Übernahme der Ausführungen der Pfalzwerke Netz AG

Mit Bezug auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurden im Sinne lokaler Umweltmaßnahmen im Bebauungsplanentwurf unter anderem die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien, Dach- und Fassadenbegrünung, Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken und Stellplätzen, den öffentlichen Grünflächen und Verkehrsflächen sowie das Anlegen von Versickerungsmulden und -becken festgesetzt. Weitere Maßnahmen - wie die im Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserbilanz empfohlene Maßnahme zur Verbesserung der Verdunstungsrate durch Dachbegrünung - setzt der Bebauungsplanentwurf bereits um, indem neben den Hauptgebäuden auch die Dächer von Nebenanlagen und Garagen zu begrünen sind.

Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde der Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz um die externe Ausgleichsfläche ergänzt. Diese wurde ebenfalls in das Entwurfsexemplar des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ eingearbeitet (siehe Planteil (I) und Teil II, Ziffer 7.12).

16. Abwägungsvorgang (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans (Stand 01.07.2025), bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesondertem Teil der Begründung sowie den Anlagen 1 „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsräusche)“ und 2 „Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz“ sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen, wurden in der Zeit vom 25.07.2025 bis einschließlich 16.08.2025 im Internet veröffentlicht (§ 3 Abs. 2 BauGB). Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung statt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden u.a. mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, am 17.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB).



Während der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde mit Schreiben vom 23.07.2025 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 26.08.2025 gegeben (förmliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB).

Von insgesamt acht Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass deren Belange durch die vorliegende Planung nicht berührt werden oder keine Bedenken bzw. Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ bestehen. Die Stellungnahmen wurden vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof sowie vom Gemeinderat Limburgerhof zur Kenntnis genommen. Weiterer Handlungsbedarf im Verfahren ergab sich daraus nicht.

Die von 11 Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen mit Hinweisen oder abwägungsrelevanten Anregungen wurden fachlich geprüft und bewertet sowie Beschlussvorschläge für die Abwägung erarbeitet.

Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof hat am 30.09.2025 sowie der Gemeinderat Limburgerhof hat am 02.12.2025 hierüber beraten und entsprechende Beschlüsse gefasst.

17. Abwägungsergebnis (§§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB)

Die vom Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt der Gemeinde Limburgerhof am 30.09.2025 und vom Gemeinderat Limburgerhof am 02.12.2025 gefassten Beschlüsse stellen das Abwägungsergebnis aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB dar. Sie wurden in das Satzungsexemplar des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ wie folgt eingearbeitet:

- Neufassung von Teil III, Ziffer 14.5 gemäß den Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz und des Landesbetriebs Mobilität.
- Ergänzung von Teil III, Ziffer 17 um die Nennung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG, der Pfalzkom GmbH und der Gemeinde Limburgerhof gemäß der Stellungnahme der Pfalzwerke Netz AG.
- Ergänzung von Teil III, Ziffer 19 um den Hinweis auf die FGUV-Vorschriften 70 und 71 gemäß der Stellungnahme des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft.

18. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat Limburgerhof hat am 02.12.2024 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

- Begründung -

Teil V

Zusammenfassende Erklärung

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)



Teil V Zusammenfassende Erklärung

Gesetzliche Grundlage

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wird aufgrund von § 10a Baugesetzbuch (BauGB) erstellt und ergänzt das Satzungsexemplar des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ der Gemeinde Limburgerhof.

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 4. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebiets Nord ist die planerische Schaffung bzw. Erweiterung von Gewerbeflächen im Norden von Limburgerhof, um bestehender Nachfrage und Expansionsbedarfen örtlicher Betriebe Rechnung zu tragen sowie neue gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 25.360 m²; hiervon werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen erstmals in Gewerbefläche überführt bzw. Teile früherer Änderungspläne ersetzt.

Umweltbelange und Umweltprüfung

Die für die Planaufstellung relevanten umweltbezogenen Informationen wurden im Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (Teil VI der Begründung) dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplangebiets sind die wesentlichen Umweltaspekte (insbesondere naturräumliche Belange, Grundwasser/ Bodenschutz, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Immissionsschutz und artenschutzrechtliche Belange) untersucht worden; erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Planteil, in den textlichen Festsetzungen (Teil II) festgesetzt und in den Empfehlungen (Teil III) genannt. Zur Umsetzung der Niederschlagswasserbewirtschaftung, zur Förderung der Biodiversität und zur Minderung von Eingriffen sind u. a. folgende Regelungen und Maßnahmen vorgesehen: wasserdurchlässige Oberflächenbeläge, Dach- und Fassadenbegrünungen, Retentionsmulden/-becken, erhöhte Pflanzdichten, Vorgaben zur Beleuchtung (lichtverträgliche Leuchten) sowie die Ausweisung einer externen Ausgleichsfläche.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verfahrensablauf (Aufstellungsbeschluss, frühzeitige Beteiligung, Offenlage, förmliche Behördenbeteiligung) ist in der Begründung dokumentiert. Wichtige Verfahrensdaten sind: Aufstellungsbeschluss 18.07.2023; frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit und Behörden Ende 2024; Offenlage/Veröffentlichung des Entwurfs (einschl. Umweltunterlagen) und förmliche Behördenbeteiligung vom 25.07.2025 bis 26.08.2025; jeweilige Abwägungs- und Beschlussfassungen in den Gremien Ende April 2025 sowie im Herbst/Anfang Dezember 2025.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der allgemeinen Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Von den beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mehrfach Stellungnahmen vorgelegt; die überwiegende Zahl der Behörden äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, einzelne Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Anregungen, die fachlich geprüft, bewertet und – soweit abwägungsrelevant – in das Planwerk übernommen wurden.



Wesentliche Änderungen / Einarbeitung von Stellungnahmen

Aus den Beteiligungsverfahren ergaben sich Bearbeitungen und Ergänzungen, die in das Entwurfs- bzw. Satzungs-exemplar eingearbeitet wurden. So wurden insbesondere Anpassungen und Ergänzungen vorgenommen in:

- der Planzeichnung (Teil I),
- den textlichen Festsetzungen (Teil II) sowie
- den Empfehlungen und Hinweisen (Teil III).

Beispiele hierfür sind:

- Anregungen der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis: Ergänzung bauplanungsrechtlicher Festsetzungen.
- Hinweise der Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP - Landesarchäologie: Ergänzung des Planzeichens „AD15 Archäologische Fundstelle“ im Planteil I.
- Hinweise der Pfalzwerke Netz AG:
 - a) Verbreiterung des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung von 42 m auf 46 m.
 - b) Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im Gebietsteil GE4.
 - c) Streichen von Straßenabzweigen im Schutzstreifen nach Norden/Westen; Festsetzung als öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün“.
 - d) Festsetzung einer Versorgungsfläche „Elektrizität - Transformatorstation“ am Mutterstadter Weg.
- Empfehlungen des BUND Kreisgruppe Rhein-Pfalz-Kreis: Neufassung/Ergänzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Teil II) sowie der Empfehlungen und Hinweise (Teil III), einschließlich Anpassung des Umweltberichts.
- Allgemeine Stellungnahmen mit Hinweisen: Ergänzung und Anpassung der Empfehlungen und Hinweise (Teil III).

Die entsprechenden Abwägungsbeschlüsse des Ausschusses und des Gemeinderates erfolgten am 29.04.2025, 30.09.2025 und 02.12.2025.

Abwägung der Belange und Gründe für die gewählte Lösung

Bei der Abwägung wurden die öffentlichen Belange, die Belange der Landwirtschaft, wirtschaftliche Interessen, naturschutzfachliche Belange und die Anforderungen an eine zeitgemäße Infrastruktur gegeneinander abgewogen. Wesentliche Erwägungsgründe für die gewählte Planlösung sind:

- Der bestehende Bedarf an gewerblichen Flächen und die Nachfrage sowie der Expansionsbedarf bestehender Unternehmen, die sich innerhalb des bestehenden Gewerbestandorts vergrößern möchten; das Planvorhaben sichert damit wichtige wirtschaftliche Standortinteressen und Arbeitsplätze.
- Die Flächenwahl baut auf der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan auf und nutzt überwiegend bereits vorgesehene Bauflächen, wodurch unnötige neue Flächeninanspruchnahmen vermieden werden.
- Zur Vermeidung und Reduzierung negativer Umweltwirkungen wurden umfangreiche präventive Festsetzungen (z. B. Schallschutz-Emissionskontingente, wasserdurchlässige Belagsvorgaben, Dach- und Fassadenbegrünung, Retentions- und Versickerungsflächen) sowie Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und eine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt (ca. 3.230 m²; Fl.-Nrn. und Lage im Planwerk dokumentiert).



Eine Alternativenprüfung erfolgte bereits auf übergeordneter Planungsebene. Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung)“ ausgewiesen. Auch der Flächennutzungsplan II der Gemeinde Limburgerhof weist das Gebiet als „gewerbliche Baufläche (Bestand und Planung)“ aus – die einzige im FNP II dargestellte geplante Gewerbegebietsfläche. Die Eignung der Fläche wurde im Rahmen der genannten Planungen geprüft und bestätigt.

Auf Bebauungsplanebene wurden Varianten innerhalb des Geltungsbereichs untersucht. Andere Optionen, wie die nun gewählte kompakte Erweiterung mit strengen Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsregelungen, sind aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar.

Schlussfolgerung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ stellt nach Abwägung aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange eine ausgewogene und im Ergebnis gebotene Abwägungslösung dar. Er ermöglicht die bedarfsgerechte Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft, berücksichtigt zugleich die Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft sowie Immissionsschutz durch konkrete Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen und enthält die erforderlichen Vorgaben für die weitere fachliche Konkretisierung in der Umsetzungs- und Ausführungsplanung. Die in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise wurden geprüft und dort, wo sie abwägungsrelevant waren, in das Planwerk übernommen.

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

- Begründung -

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

- Begründung -

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

- Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz -

Leerblatt aus technischen Gründen (Duplex-Druck)

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“

der Gemeinde Limburgerhof

Planteil (I)

- Bauungsplan „Gewerbegebiet Nord - 4. Änderung und Erweiterung“ -

Teil II

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen -

Teil III

- Empfehlungen und Hinweise -

Teil IV

- Begründung -

Teil V

- Zusammenfassende Erklärung -

Teil VI

- Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz als gesonderter Teil der Begründung -

Anlage:

Bestands-, Konflikt- und Maßnahmenplan

Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung -

Anlage 2: Abwasserbeseitigungskonzept mit integrierter Wasserhaushaltsbilanz