

Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Ortsgemeinde Rinntal und in der Stadt Annweiler am Trifels, Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels

ENTWURF

20.04.2026



KERN
PLAN

Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise

Im Auftrag:

Peter Lang
Bahnhofstraße 31
76855 Annweiler am Trifels

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Stadt Annweiler am Trifels

und der Ortsgemeinde Rinntal:

Stadt Annweiler, Ortsgemeinde Rinntal
Meßplatz 1
76855 Annweiler am Trifels

Stand: 20.04.2026, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Christopher Jung, M. Sc. Umweltplanung und Recht

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M. Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

IMPRESSUM

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	11
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	16

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die ehemalige Langholzverladestelle samt Umfeld, die sich auf Grundstücksflächen in den Gemarkungen Annweiler und Rinnthal befindet, soll vitalisiert werden.

Die Fläche liegt unmittelbar parallel der Gleise östlich des Bahnhofs Rinnthal, zwischen der Queich und der Gleistrasse. Auf dem Plangebiet selbst befindet sich derzeit ein Lager eines örtlichen Bauunternehmers sowie ein Sandsteingebäude. Der südöstliche Teil der Fläche liegt brach und wird lediglich als Überfahrt und Wendemöglichkeit genutzt.

Die Erschließung der Fläche ist über die Bahnhofstraße gewährleistet. Zudem soll auf der Gemarkung der Stadt Annweiler am Trifels eine weitere Zufahrt von der L 490 errichtet werden. Um eine verkehrliche Belastung der angrenzenden Ortslage zu vermeiden, sollen gewerbliche Verkehre ausschließlich über die neu zu schaffende Zufahrt abgewickelt werden. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können

vollständig auf dem Grundstück organisiert werden.

Der Standort ist für die geplante Nutzung als Mischgebiet und Gewerbe- und Handwerkerpark sehr gut geeignet, da die unmittelbare Umgebung durch gemischte Nutzungen geprägt ist und bereits gewerbliche Nutzungen im näheren Umfeld bestehen.

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Als Bahnanlagen sind die Flächen aktuell noch gewidmet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit würde sich nach Entwidmung nach § 35 BauGB beurteilen. Demnach ist die Planung nicht realisierungsfähig. Aus diesem Grund bedarf es der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Ortsgemeinderat der Ortsgemeinde Rinnthal und der Stadtrat der Stadt Annweiler am Trifels haben daher nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung der vorhabenbezo-

genen Bebauungspläne „Vitalisierung Fläche zwischen Queich und Bahngleise“ in den entsprechenden Teilbereichen beschlossen.

Mit dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels stellt für die Fläche überwiegend eine Fläche für Bahnanlagen dar.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilgeändert.



Luftbild mit Geltungsbereich; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Siedlungskörpers von Rinntal, südlich der zentralen Ortsdurchfahrt (Hauptstraße, L490).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch das Gewässer II. Ordnung „Queich“ mit den randlichen Gehölzen sowie die angrenzende Wohnbebauung der Hauptstraße und durch die Straßenverkehrsfläche der L 490,
- im Süden und Westen weitgehend durch das Gleisfeld der Bahnstrecke Landau - Pirmasens sowie durch den Bahnhof Rinntal

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit ein Lager eines örtlichen Bauunternehmers sowie ein Sandsteingebäude. Der südöstliche Teil der Fläche liegt brach und wird lediglich als Überfahrt und Wendemöglichkeit genutzt. Aktuell sind die Flächen noch der Bahn gewidmet.

Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch Wohnnutzung und private Freiflächen (Privatgärten) sowie die Bahnlinie Landau - Pirmasens geprägt. Ansonsten finden sich aber auch Gewerbebetriebe und Grünflächen im Umfeld des Plangebietes. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die Queich.

Die Gemeinde strebt die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle zugunsten einer Misch- und Gewerbenutzung an.

Das Plangebiet ist somit für eine gemischte und gewerbliche Nutzung geeignet und mit der umliegenden Nutzung verträglich.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich nach Veräußerung durch die Deutsche Bahn im Eigentum eines privaten Investors. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist daher von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet ist reliefarm. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehr

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße und eine neu zu errichtende Zufahrt von der L 490 aus erschlossen. Beide Straßen führen unmittelbar zur B 10. Die L 490 verbindet die Ortsgemeinde Rinntal somit mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2026, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]; Bearbeitung: Kernplan

Die schienegebundene Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV erfolgt über den Bahnhof Rinnthal (RB 55) Richtung Landau bzw. Pirmasens. Die Bushaltestelle „Rinnthal Ost“ bietet Zugang zur Buslinie 526 Richtung Annweiler am Trifels.

Zur internen Erschließung des Plangebietes muss die bestehende Wegeverbindung ausgebaut werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Landau - Pirmasens. Bei den Flächen handelt es sich formell noch um Flächen der Bahn. Eine Entwidmung der Bahnflächen ist vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Bahnhofstraße bereits grundsätzlich vorhanden (u. a. Strom, Wasser), muss jedoch im Plangebiet weiter ausgebaut werden.

wird nach Vorlage des siedlungswasserwirtschaftlichen Planungsbeitrags ergänzt

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Vitalisierung der ehemaligen Bahnfläche zwischen der Queich und der Bahnlinie (Landau - Pirmasens) an die Ortsgemeinde bzw. Stadt herantreten.

Die Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Es handelt sich um die Revitalisierung und Nutzbarmachung eines ehemaligen Holzverladeplatzes an der Bahnstrecke Landau - Pirmasens.
- Die ehemaligen Bahn-Anlagen sowie die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes sind bereits durch ihre langjährige Nutzung als Gewerbestandort vorgeprägt und etabliert.
- Es ist konkret die Nutzungsintensivierung der brachliegenden Flächen sowie die Ordnung der bestehenden Gewerbeflächen geplant.
- Sinnvolle Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen der Deutschen Bahn.



Blick in Richtung Annweiler

- Schaffung von Wohnraum.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung einer brachliegenden Fläche, zur Entwicklung von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie zur Schaffung von Wohnraum.

Die interne Erschließung des westlichen Teils des Plangebietes wird durch Ausbau der bestehenden Zufahrt der Bahnhofstraße sichergestellt. Der gewerbliche Teil des Plangebietes wird über eine neu zu errichtende Zufahrt über die L490 erschlossen. Hierdurch werden die gewerblichen Parzellen an die überörtlichen Verbindungen (B10 und L 490) angebunden.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein gemischt genutztes Areal geplant. Dieser Bereich übernimmt eine städtebauliche Übergangsfunktion zur bestehenden Ortslage. Hier besteht sowohl die Möglichkeit zur Errichtung von Wohngebäuden als auch die Unterbringung gewerblicher Aspekte im ehemaligen Bahnhof. Die Erschließung endet mit einer Wendemöglichkeit östlich des ehemaligen Bahnhauses. Eine Durchfahrt nach Osten zum gewerblichen Teil des Plangebietes ist ausdrücklich nicht vorgesehen, um die Ortsmitte von Rinnthal nicht durch den dadurch entstehenden Schwerlastverkehr weiter zu belasten.

Nach Osten schließt ein gewerblich geprägter Bereich an, der insbesondere die Errichtung von Hallenbauten für z.B. örtliche Handwerksbetriebe ermöglicht.

Die Erschließung des gewerblich genutzten Bereichs erfolgt von Süden aus über eine neu zu errichtende Zufahrt von der L 490 aus. Für diesen Erschließungsansatz ist eine Brücke über die Queich notwendig.

Im zentralen Bereich des Gebiets soll die bereits bestehende Nutzung als Lagerfläche eines Bauunternehmers auch künftig verortet bleiben. Der übrige Bereich ist geprägt von Hallenbauten, die entlang der Erschließungsstraße angeordnet sind.

Bei der Planung ermöglichen angepasste Baufenster die Balance zwischen unternehmerischer Flexibilität und einem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden und Natur.

Vorgesehen ist eine modulare Hallenbauweise mit moderner Architektur, wobei sich die Hallen hinsichtlich ihrer Anordnung an der parallel verlaufenden Bahntrasse ausrichten, sodass zugleich ein Lärmschutz für die angrenzende Bebauung der Hauptstraße entsteht.

Die Hallen sollen für Gewerbebetriebe und Ausstellungen sowie als Lager und Abstellmöglichkeiten genutzt werden.

Der Stellplatznachweis erfolgt ausschließlich auf den Grundstücken, um keine Verkehrsbehinderungen durch parkende PKW oder LKW im Straßenraum zu erzeugen.




Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab

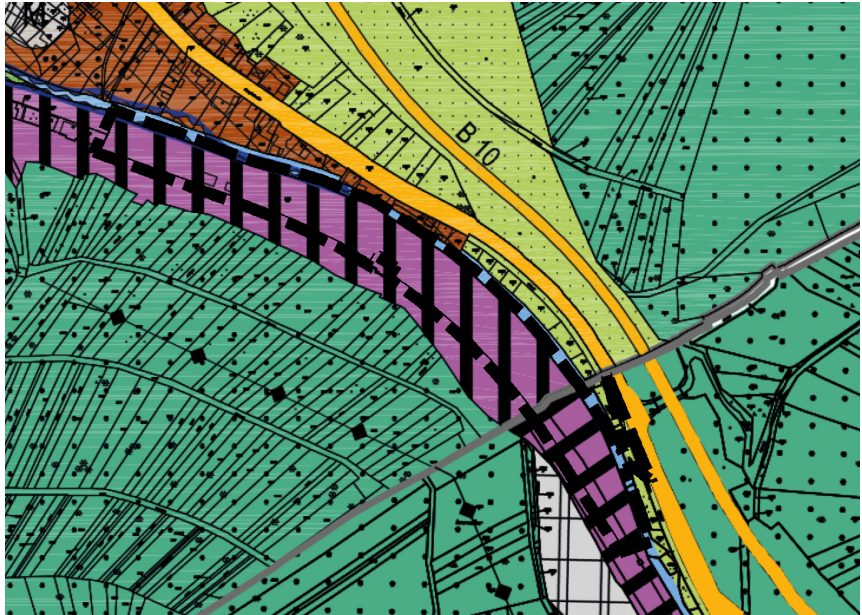
Das Gewerbegebiet erhält durch Höhenbeschränkung und ausreichende Durchgrünung eine Anpassung an die ortstypische Siedlungsstruktur.

Darüber hinaus bleibt im zentralen Bereich eine Freifläche erhalten, um die Lage des Standorts innerhalb eines Regionalen Grünzugs angemessen zu würdigen.

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV (3. Teilfortschreibung LEP IV vom 20. Juli 2017) und Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar (1. Änderung vom 04.08.2025)	
zentralörtliche Funktion, Siedlungsachse	Annweiler: Mittelzentrum, Rinnthal: Ortsgemeinde ohne zentralörtliche Funktion, Lage an einer großräumigen Verbindung
Vorranggebiete	nicht betroffen Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) Z 1.5.1.1: Vorhandene und planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächenpotenziale sind vorrangig vor der Ausweisung neuer Planflächen zu nutzen. Das ist ein verbindliches Ziel der Raumordnung und setzt das Leitprinzip der flächensparenden Entwicklung fort. G 1.5.1.2: Für zusätzliche gewerbliche Bauflächen sind flächensparende Konzepte anzustreben. Neue Flächen sollen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig gelegen sein, vorrangig gut mit schienenengebundenem ÖPNV erreichbar sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen. G 1.5.1.4: Bei Ausweisung und Entwicklung gewerblicher Bauflächen soll die interkommunale Zusammenarbeit verstärkt angestrebt werden. Synergieeffekte durch Bündelung, Spezialisierung und Vernetzung sollen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, zur Entlastung kommunaler Haushalte und zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbestandorten beitragen. Z 1.5.2.1: Jeder Kommune steht eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Die Flächenvorsorge ist dabei auf die potenziellen Erfordernisse der ortsansässigen Betriebe auszurichten; das betrifft sowohl Erweiterungen am bestehenden Standort als auch Standortverlagerungen innerhalb der Kommune.
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen FFH-Gebiet FFH-7000-115 Biosphärenreservat Pfälzerwald direkt nördlich angrenzend
Wasserschutzgebiet	nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
<p>Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsteile, Nationalparks, Biosphärenreservate, Naturparks</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage teilweise innerhalb eines per Rechtsverordnung verbindlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes • Risikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes nördlich angrenzend  <p>Übersicht Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet; Quelle: Geoportal RLP, contextualWMSLegend=0&crs=EPSG:25832&dpiMode=7&featureCount=10&format=image/png&layers=uesg_gesetzlich&styles&url=https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/uesg/wms?version%3D1.3.0%26VERSION%3D1.3.0&http-header:referer=</p>
<p>Kulturdenkmäler nach § 8 DschG Rheinland-Pfalz</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nicht betroffen
<p>Informelle Fachplanungen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • wird nach Vorlage Umweltbericht ergänzt
<p>Allgemeiner und besonderer Artenschutz</p>	
<p><u>Allgemeiner Schutz</u> wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)</p>	<p>Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.</p>

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung: Fläche für Bahnanlagen • Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB somit nicht erfüllt; FNP wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren teilgeändert.  <p data-bbox="587 985 1268 1010">Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Quelle: Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Gewerbegebiet (GE)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO

Zentrales Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Vitalisierung der ehemaligen Langholzverladestelle in Rinnthal.

Dazu soll im östlichen Bereich ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt werden.

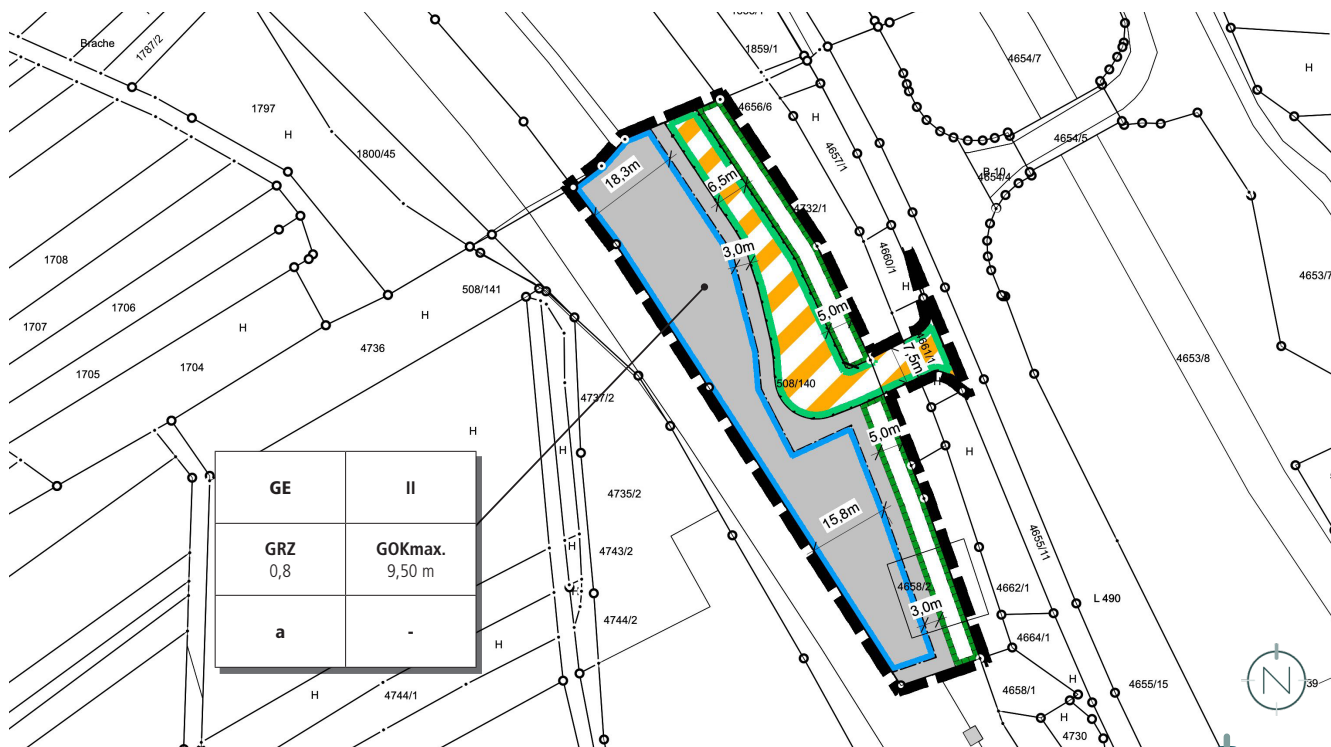
Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Kataloges des Gewerbegebietes an diesem Standort realisierungsfähig, so sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sofern sie nicht gebäudegebunden auf Dachflächen oder an Fassaden errichtet werden, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie, Tankstellen, Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten städtebaulich

nicht gewünscht. Der Standort soll für regionale Gewerbebetriebe entwickelt werden.

Vergnügungsstätten, Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) werden zusätzlich ausgeschlossen. Durch den Ausschluss solcher Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass hier ein örtlicher Schwerpunkt des Vergnügens und der Prostitution entstehen könnte, was der Eigenart des Gebietes entgegensteht. Weiterhin soll Trading-Down-Effekten vorgebeugt werden, die im Zuge einer solchen Ansiedlung möglicherweise zu einer Verdrängung von Gewerbebetrieben führen könnten. Insbesondere die Adressbildung



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, Teilbereich Rinnthal; ohne Maßstab



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, Teilbereich Annweiler am Trifels; ohne Maßstab

der benachbarten gewerblichen Betriebe würde unter einer Ansiedlung solcher Vergnügungsstätten und vergnügungsstätten-ähnlicher Nutzungen leiden. Die Gefahr der durch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Nutzungen ausgelösten städtebaulichen Spannungen ist mit den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nicht vereinbar.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen besteht an anderer Stelle im Verbandsgemeindegebiet ein ausreichendes Angebot.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_p)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Mit der Ausweisung des Eingeschränkten Gewerbegebietes wird das Ziel der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verfolgt.

Die Flächen sollen künftig, ähnlich wie die Flächen des GE gewerblich genutzt werden, gleichzeitig jedoch auf Gewerbebetriebe beschränkt werden, die die angrenzende Wohnnutzung von Rinnthal nicht wesentlich stören (zulässiger Störgrad entsprechend einem Mischgebiet).

Gewerbebetriebe werden hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens eingeschränkt. Dies ermöglicht eine spannungsfreie Zuordnung von Gewerbegebiet sowie dem nahe gele-

genen durch Wohnnutzung geprägten Bestand. An anderer Stelle innerhalb des Plangebietes sind gewerbliche Bauflächen ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens vorhanden. Mit der Festsetzung des Eingeschränkten Gewerbegebietes werden also die störepfindlicheren angrenzenden Nutzungen geschützt.

Mischgebiet (MI)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 6 BauNVO
Im westlichen Teil des Plangebietes wird gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebiets sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Nicht zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Gebietskulisse ist für diese Nutzungen, die typischerweise mit einem erhöhten Flächenverbrauch einhergehen, nicht geeignet und städtebaulich nicht gewünscht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer möglichen Immissionsbelastung nachteilige Auswirkungen auf die Wohnnutzung sowie auf die Wohnruhe und -qualität im Umfeld haben können. Auch

dem üblicherweise erhöhten Flächenbedarf und den baulichen Anforderungen dieser Nutzungen kann an diesem Standort nicht Rechnung getragen werden. Insbesondere von Tankstellen geht zudem ein hohes Verkehrsaufkommen aus, welches am Standort nicht erwünscht ist.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Das Gebiet ist für diese Nutzung aufgrund der Umgebungsnutzung nicht geeignet.

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet GE wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante exakt geregelt.

Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung auf eine Maximale begrenzt und so ein relativ einheitliches Erscheinungsbild im Planungsgebiet sichergestellt, sowie einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Umfeldes entgegengewirkt. Dies verhindert, dass es zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt.

Mit der Höhenfestsetzung wird somit eine Einheitlichkeit sowohl von Bestand als auch geplanter Nutzung gewährleistet. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Untergeordnete Bauteile dürfen innerhalb des Gewerbegebietes geringfügig über die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante hinausgehen.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet und im Mischgebiet leitet sich aus der Umgebung und der bestehenden Bebauung ab.

Durch die getroffene Festsetzung wird eine unerwünschte Höhenentwicklung vermieden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet und einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Gewerbegebiete bzw. für Mischgebiete.

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen von Gewerbebetrieben bzw. an der städtebaulichen Konzeption.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit zulässiger Gebäudelänge über 50 m eröffnet ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bemessung des Baukörpers und ermöglicht eine zweckmäßige Nutzung des Baugebietes. Das entspricht auch der im gewerblichen Bereich üblichen Hallenbauweise und dem Bestand.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen fallen verhältnismäßig großzügig aus, damit den variierenden Entwicklungsabsichten Rechnung getragen wird. Die Baugrenzen reichen bis zur Kanaltrasse, die nicht überbaut werden darf.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. befestigte Stellplätze, Lagerflächen und Wege). Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Dies sorgt für Flexibilität bei der Bebaubarkeit und gewährleistet, dass auf den Grundstücken auch Nebenanlagen untergebracht werden ohne gesonderte Baufenster ausweisen zu müssen.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes.

Fahrradabstellanlagen dürfen auch außerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Mischverkehrsfläche

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die bestehende Zuwegung von der Bahnhofstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Mischverkehrsfläche festgesetzt und damit gesichert. Dies dient einer gesicherten Erschließung der gemischt genutzten Bauflächen entlang des Bahnkörpers.

Die gewerblichen Bauflächen werden durch eine Zufahrt von der L 490 aus erschlossen. Die Erschließungsstraße wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Zuwegung wird im Rahmen des Vorhabens mit einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Zudem ist eine Wendemöglichkeit für die Zufahrt von Nordwesten her vorgesehen.

Private Grünflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Gliederung des Gebietes sowie zur Sicherung, dass keine Fahrzeuge die gewerbliche Fläche über die Ortsmitte von Rinnthal anfahren können, werden innerhalb des Plangebietes private Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen tragen zudem dazu bei, dass der Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges Rechnung getragen wird. Durch die Grünfläche im Zentrum des Gebietes entsteht eine Verbindung zwischen der Waldfläche im Süden und der Waldfläche nördlich der L 490.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten, was die Versickerung des Niederschlagswassers begünstigt.

Versiegelungen auf den Grundstücken sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, übrige Flächen sind vegetativ und wasserdurchlässig zu gestalten, um weiterhin das Versickern von Niederschlägen zu gewährleisten, hitzespeichernde Versiegelungen zu reduzieren und den Naturhaushalt zu stärken. Wasserdurchlässige Oberflächen dienen dem Abflachen von Abwasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen, der Entlastung der Abwasserinfrastruktur und dem Anstreben eines natürlichen Wasserhaushaltes. Die Speicherung der Sonneneinstrahlung durch großflächig versiegelte Flächen (z.B. sogenannte „Steingärten“) während heißer Sommermonate beeinträchtigt das Lokalklima und soll durch entsprechende Begrünung vermieden werden. Begrünte Freiflächen wirken sich zudem positiv auf die Artenvielfalt und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen aus. Eine Vollversiegelung ist daher unzulässig.

Zum Schutz potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten (u. a. Vögel, Fledermäuse) innerhalb des Plangebietes werden vorsorglich entsprechende artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen festgesetzt.

Entlang der Queich wird ein Gewässerrandstreifen freigehalten. Diese ist naturnah zu bewirtschaften um die ökologische Funktion des Gewässers zu verbessern.

Nutzung erneuerbarer Energien

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Durch die Vorgabe der verbindlichen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude wird die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie zugunsten einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes sichergestellt und dadurch zugleich ein Beitrag zum Klimaschutz gewährleistet.

Durch die Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise gesichert. Die Investitionskosten der Anlagen sind dabei kalkulierbar und solare Strahlungsenergie regeneriert sich im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen.

Eine anteilige Eigenversorgung entlastet die Übertragungsnetze, reduziert Abhängigkeiten von fossilen Brennstoff-Lieferketten und leistet einen Beitrag zu den nationalen Klimaschutzzielen gem. Klimaschutzgesetz.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Misch und des Gewerbegebietes in direkter Nachbarschaft zu bereits bestehender Bebauung und der geplanten Versiegelung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Mikroklima erzielt.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Durchgrünung mit Bäumen zur naturschutzfachlichen Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas (Verschattung der Stellplätze) sowie zur Aufwertung des Ortsbildes.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO und LWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit LWG)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem zu entwässern.

wird nach Vorlage siedlungswasserwirtschaftlicher Planungsbeitrag ergänzt

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur gemischt genutzten Bestandsbebauung spielt die Gestaltqualität keine unerhebliche Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende Materialien) verhindern. Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Standflächen für Mülltonnen sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Die getroffenen Vorgaben zur Herstellung von Stellplätzen und Garagen dienen der ordnungsgemäßen Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Nachrichtliche Übernahme gem.
§ 9 Abs. 6a BauGB

Flächen für den
Hochwasserschutz, hier: Über-
schwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem per
Rechtsverordnung festgesetzten Über-
schwemmungsgebiet gem. § 83 Abs. 1 u. 2
LWG. Dieses Überschwemmungsgebiet
wurde durch Bekanntmachung seiner Ver-
bindlichkeit im Staatsanzeiger vom
29.04.2002 festgesetzt.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

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

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Bauflächen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und direkte Nachbarschaft einfügen. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Damit schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen kann.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Grundstücke gewährleistet.

Im Hinblick auf die Gesundheitsvorsorge ist zu berücksichtigen, dass die Planung die Grundlage für eine verträgliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen schafft. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes und eines Gewerbegebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Gliederung vorbereitet, die geeignet ist, Nutzungskonflikte zu minimieren und schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere auf das Wohnen, zu begrenzen. Die planungsrechtliche Steuerung ermöglicht es, gewerbliche Entwicklungen räumlich zu ordnen und zugleich die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse angemessen zu berücksichtigen. Insbesondere können hierdurch Belastungen, etwa durch Lärm, Emissionen, Verkehrsbewegungen oder sonstige betriebsbedingte Einwirkungen, in ihrer städtebaulichen Relevanz bewältigt oder auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Auch unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsförderung ist die Planung positiv zu bewerten. Die Reaktivierung einer mindergenutzten Fläche stellt einen Beitrag zur Innenentwicklung dar und kann dazu beitragen, das Wohn- und Arbeitsumfeld qualitativ aufzuwerten. Eine geordnete bauliche Entwicklung, die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie die Einbindung in bestehende Siedlungs- und Frei-

raumstrukturen fördern das allgemeine Wohlbefinden der künftigen Nutzerinnen und Nutzer.

Der Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem wird durch die Ausweitung des Gewerbegebietes Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Die städtebauliche und gestalterische Qualität des Plangebietes ist gegenwärtig aufgrund der brachliegenden Fläche stark eingeschränkt.

Durch die zukunftsfähige Entwicklung des Grundstückes hin zu einem gewerblich genutzten Bereich und der Schaffung von Gewerbeflächen für regionale Gewerbetreibende wird das Orts- und Erscheinungsbild des Plangebietes und des direkten Umfeldes städtebaulich und gestalterisch aufgewertet.

Durch die Regelung der Gebäudehöhen und die Gliederung der Baukörper werden städtebauliche Spannungen zur Umgebung vermieden.

Auch die Begrünungen im Plangebiet tragen dazu bei, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Bei der Planung handelt es sich um die Entwicklung / Nachnutzung einer überwiegend versiegelten und brachliegenden Fläche am Ortsrand von Rinthal.

Der Geltungsbereich weist aufgrund der Teil-Versiegelung und Beeinträchtigungen wie Bewegungsunruhe und Lärm infolge der bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Gewerbe, Bahntrasse, Straßen,...) bereits eine deutliche Vorbelastung auf.

wird nach Vorlage des Umweltberichtes ergänzt

Auswirkungen auf die Belange von Grund und Boden

In der Kommune gibt es einen anhaltenden Bedarf nach Gewerbeflächen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Revitalisierung einer ehemaligen Brachfläche. Die Priorisierung der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von aufgegebenen Flächen sind zentrale Aspekte der Bodenschutzklausel (vgl. § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB und § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Durch die vorgesehene Revitalisierung einer Brachfläche wird perspektivisch die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten und die ökologischen Bodenfunktionen zu erhalten, soweit wie es mit der Planung vereinbar ist.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Planvorhabens wird es gegenüber der Bestandssituation zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Sowohl die Bahnhofstraße als auch die L 490 ist für die festgesetzte Nutzung jedoch ausreichend dimensioniert, sodass der zusätzlich entstehende Verkehr aufgenommen werden kann. Aufgrund der Tatsache, dass der Verkehr, der durch die Gewerbeflächen hervorgerufen wird, über die L 490 abgewickelt wird, wird es im Ortskern von Rinntal nicht zu erhöhtem Schwerlastverkehr kommen.

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes geordnet. Dies trägt dazu bei, dass ruhender Verkehr und Parksuchverkehr in der unmittelbaren Umgebung vermieden werden.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

In Anbetracht der klimatischen Veränderungen wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden müssen. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auf die Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes wurde verwiesen. Auf eine Ausweisung von Baufeldern wurde in den betroffenen Bereichen bewusst verzichtet. Es sind im betroffenen Bereich nur Maßnahmen- bzw. Grünflächen festgesetzt. Aus Sicht der Kommune kommt es aufgrund der Lage entlang der Queich zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Um die Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes so gering wie möglich zu halten, ist im § 13 Klimaschutzgesetz ein Berücksichtigungsgebot verankert. Hierzu ist insbesondere die Erzeugung erneuerbarer Energien, die Elektrifizierung des motorisierten Verkehrs, sowie Wärmeversorgung, etc. von Belang. Da Bund und Land ohnehin bereits umfassende Vorschriften in diesem Bereich erlassen haben (EEG, GEG, WPG, GEIG, Landesbauordnung / Landessolargesetz), kann die Kommune lediglich ergän-

zende Vorgaben im Bebauungsplan treffen. So sind z.B. Versorgungsanlagen für Elektrofahrzeuge im gesamten Baugebiet zulässig. Auch wenn es im Zuge der Planverwirklichung, insbesondere aufgrund der Verwendung von Baustoffen indirekt zum Ausstoß von Treibhausgasen kommt, bemüht sich die Kommune, die Auswirkungen zu reduzieren.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur weitgehenden Reduktion drohender Schäden vor. Im Sinne des Klimaanpassungsgesetz werden hierbei sowohl bereits eingetretene als auch künftig zu erwartende Auswirkungen berücksichtigt.

Dies umfasst Starkregenereignisse, das Absinken des Grundwasserspiegels, zunehmende Trockenheit, Bodenerosion sowie die Verfestigung lokaler Wärmeinsel-Effekte. Wichtige Stellschraube einer klimaresilienten Planung ist die Begrenzung der Bodenversiegelung. Hierzu wird im Bebauungsplan die maximale Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt, um die bauliche Nutzung auf das städtebaulich erforderliche Maß zu beschränken. Ergänzend werden Flächen als Grünflächen freigehalten und Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorgesehen, sodass vermeidbare Versiegelungen unterbleiben.

Durch diese Regelungen bleibt ein höheres Retentionsvermögen des Bodens erhalten, sodass Niederschläge besser versickern können und die Auswirkungen von Starkregenereignissen gemindert werden. Die verringerte Versiegelung trägt darüber hinaus dazu bei, die Austrocknung des Bodens und ein Absinken des Grundwasserspiegels im Vergleich zu vollversiegelten Flächen zu begrenzen; dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf vermeintlich „offene“ Schotterflächen mit Vlies. Gleichzeitig reduziert der höhere Anteil unversiegelter und begrünter Flächen die Aufheizung des Siedlungsraums bei Hitzeereignissen und wirkt dem Wärmeineleffekt entgegen.

Hierzu trägt auch die Dachbegrünung bei. Zur Klimaanpassung wird im Bebauungsplan ein Begrünungsanteil gesichert bzw. entwickelt. Hierzu wird die Durchgrünung des Plangebietes mit Bäumen und Gehölzen festgelegt sowie Flächen, die nicht zwingend versiegelt werden müssen, als begrünende Flächen festgesetzt. Die damit verbundene Erhöhung des Anteils von Pflanzen im Plangebiet führt zu einer gesteigerten Verdunstungskühlung und Spei-

cherung von Niederschlagswasser im Boden und in der Vegetation. Dies wirkt dem Wärmeinseleffekt sowie zunehmender Trockenheit entgegen. Durch Verschattung insbesondere durch Baumpflanzungen wird die thermische Belastung der menschlichen Gesundheit bei Hitzeereignissen reduziert. Gleichzeitig stabilisiert der Bewuchs den Boden und verringert Bodenabtrag und Oberflächenabfluss infolge von Starkregenereignissen.

Somit können signifikant nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes reduziert werden. Auch die Realisierung von PV wirkt sich positiv auf das Klima aus. Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist aus Vorsorgegründen ein Hinweis zum Abfluss des Wassers bei Starkregenereignissen in den Plan mit aufgenommen worden.

Auswirkungen auf private Belange

Durch die Planung ergeben sich für die privaten Grundstückseigentümer der angrenzenden Umgebung keine erheblich negativen Folgen. Die Festsetzungen werden so gewählt, dass der hiermit verbundene Störgrad auf ein verträgliches Maß reduziert wird. Da bereits gewerbetypische Nutzungen angrenzen, erfüllen diese ohnehin eine Pufferfunktion, was Emissionen des Gewerbes im Mischgebiet betrifft.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Planvorhaben negative Auswirkungen auf private Belange haben wird.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeu-

tung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Vitalisierung einer innerörtlich gelegenen Brachfläche
- Schaffung von Gewerbeflächen, Sicherung von Arbeitsplätzen
- Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und städtebauliche Ordnung
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Geringer Erschließungsaufwand: Infrastruktur ist weitestgehend vorhanden
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Gewichtung und Abwägungsfazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die relevanten Belange umfassend gegeneinander abgewogen. Die positiven Argumente, darunter die Vitalisierung einer bislang untergenutzten Brachfläche und Schaffung von Gewerbeflächen für regionale Gewerbetreibende sowie die Sicherung lokaler Arbeitsplätze, überwiegen deutlich. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, gesunde Wohnverhältnisse, den Verkehr oder die Ver- und Entsorgung. Zudem kommt es zu keinen nicht kompensierbaren Auswirkungen auf umweltschützende Belange. Auch sind durch die Nähe zum Überschwemmungsgebiet der Queich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Insgesamt kommt die

Abwägung zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung möglich ist.