



# Stadt Hagenbach

## Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk an der K 19" 2. Änderung nach § 13a BauGB

### Bauleitplanung

Entwurf  
27.02.2025

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Tel. +49 721 96232-70  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)



# Stadt Hagenbach

## Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk an der K 19" 2. Änderung nach § 13a BauGB

### Bauleitplanung

Entwurf  
27.02.2025

### Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Bit Standort  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07HAG21044

Stadt Hagenbach

Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“, nach § 13a BauGB

*Die Roteinträge stellen die Änderungen der 2. Änderung dar.*

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473).

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Gewerbegebiet**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen des Einzelhandels, soweit sie untergeordneter Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens sind und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung firmeneigener Erzeugnisse, d. h. um Produkte, die von Betrieben innerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, handelt. Ergänzend dürfen verwandte Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb ist dabei auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.
- In GE 2 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- *Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie sich dem zugeordneten Gewerbebetrieb deutlich unterordnet, d.h. der gewerbliche Anteil auf dem Baugrundstück in Bezug auf Grundfläche und Baumasse mindestens 65%, der Anteil der Wohnnutzung maximal 35% beträgt. Des Weiteren muss ein baulicher und zeitlicher Zusammenhang der gewerblichen und privaten Bauvorhaben gewährleistet sein. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.*

Unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

- Lagerhäuser und Lagerplätze für Reifen.
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.
- Eigenständige Stellplatzanlagen für Lastkraftwagen und Omnibusse über den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bestand hinaus.
- Offene und geschlossene Anlagen, die der Ausübung des Motorsports mit Verbrennungsmotoren dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- In GE 1 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- Einzelhandel mit Ausnahme des ausnahmsweise zulässigen Einzelhandels.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**

### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Baumassenzahl (BMZ)**

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8. Eine Überschreitung dieses Wertes ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Eine Überschreitung mit technisch bedingten Aufbauten ist um bis zu 2,5 m zulässig. Die Grundfläche solcher Anlagen darf maximal 10 % der Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.

Die Höhe von Freilagern darf 8,0 m nicht überschreiten.

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise. Eine Grenzbebauung für Handwerkerhöfe mit gemeinsamer Hoffläche kann ausnahmsweise zugelassen werden.

## **1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Offene Stellplätze dürfen auch außerhalb angelegt werden, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

## **1.5 Grundstücksgröße** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m<sup>2</sup>.

## **1.6 Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **1.7 Zufahrten**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zufahrten auf die Baugrundstücke sind nur von dem nach Süden führenden Teil der Erschließungsstraße zulässig. Über mit einem Zufahrtsverbot gekennzeichnete Bereiche sowie festgesetzte Grünflächen sind Zufahrten unzulässig.

## **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind die Errichtung einer Trafostation sowie von Löschwassertanks zulässig. Darüber hinaus sind der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Abwasserableitung dienenden Nebenanlagen auch ohne Flächenfestsetzung im Bebauungsplan ausnahmsweise zulässig.

## **1.9 Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Anfallendes Oberflächenwasser der Bauflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken möglichst breitflächig zu versickern. Hierfür sind vorzugsweise flache Mulden/Gräben mit flach geneigten Böschungen anzulegen. Zusätzlich ist die Sammlung in Zisternen zur Brauchwassernutzung zulässig.

In den im zeichnerischen Teil mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Flächen sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Zur Nutzung dieser Flächen werden weitergehende Bodenuntersuchungen empfohlen. Auf Flächen mit Bodenverunreinigungen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig. Soll auf den o.g. Verdachtsflächen eine Versickerung stattfinden, sind weitergehende Bodenuntersuchungen zwingend durchzuführen. Wird der Altlastenverdacht dabei bestätigt, ist ein Aushub des belasteten Materials und eine Auffüllung mit unbelastetem Boden erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Aushubmaterial um Boden der Zuordnungswerte  $\geq Z 2$  handeln kann.

Hinweis: Die Kosten für die Altlastenbeseitigung sind durch die jeweiligen Eigentümer zu tragen.

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche dient der Anlage einer Retentionsmulde zur Einleitung, Rückhaltung und Versickerung von ausschließlich auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallendem Oberflächenwasser. Eine Ableitung von Oberflächenwasser aus Privatgrundstücken in diese Mulde ist unzulässig.

Eine Abführung von Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

## **1.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die straßenbegleitenden Grünflächen sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen. Eine Düngung ist unzulässig.

## **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.11.1 Baufeldräumung**

Die Durchführung der Gehölzrodungen (ohne Wurzelstockentfernung) darf nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die Entfernung der Wurzelstöcke sowie sonstigen Vegetationsbeständen darf im Bereich möglicher Überwinterungsstätten bzw. Eiablageplätze der Zauneidechse nur von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte September bis Mitte Oktober mit jeweils anschließendem Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Alternativ können von Mitte März bis Ende April die im Gebiet vorkommenden Zauneidechsen eingefangen und in geeignete Ersatzhabitate verbracht werden. Die Entfernung der Wurzelstöcke und Vegetationsbestände kann dann Anfang Mai erfolgen. Eine Wiedereinwanderung in das Plangebiet ist dabei zu verhindern.

### **1.11.2 Beleuchtung**

Für die Beleuchtung von Verkehrs- oder Betriebsflächen sind ausschließlich Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden (z. B. LED). Art, Standorte und Höhe der Beleuchtungssysteme sind so zu wählen, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche bzw. das zu beleuchtende Objekt erfolgt. Eine Abstrahlung in die freie Landschaft oder nach oben ist unzulässig um die Lichtverschmutzung der Umgebung zu reduzieren.

### **1.11.3 Retentionsflächen**

Die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen sind als Wiesen unterschiedlicher Standortbedingungen (frisch/wechselnass/wechselfeucht) anzulegen. Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

### **1.11.4 Maßnahmenfläche M 1: Extensivwiese (Leitungstrasse)**

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als extensiv genutztes Grünland mit Reihen von lockeren Strauchgruppen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze dürfen nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger angepflanzt werden. Die Flächen sind als typische Glatthaferwiese mit vereinzelt Vorkommen von Arten halbruderaler Trockenrasen bzw. Arten wechselfeuchter Standorte zu entwickeln.

Auf den Flächen darf eine ein- bis dreimalige Mahd je Jahr erfolgen. Bei der letzten Mahd sind an den Rändern alternierende Altgrasstreifen von der Mahd auszunehmen. Das Mahdgut ist vorzugsweise abzuräumen. Eine Düngung oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Die Maßnahme ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Durchführung der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

#### **1.11.5 Maßnahmenfläche M 2: Ausgleichsfläche**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche M2 festgesetzte Fläche dient dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Die Maßnahmenfläche ist wie folgt zu entwickeln:

- Entfernen der standortuntypischen Robinienbestände.
- Rücknahme von Flächenbefestigungen, Bodenverdichtungen und Auffüllungen.
- Entwicklung magerer bodentrockener Offenlandbiotope (Magerrasen, Trockenrasen).
- Abschnittsweise Entwicklung eines Waldmantels aus gebietsheimischen Gehölzen am Südrand.
- Anlage eines Gehölzriegels aus gebietstypischen Arten am Nordrand.

Der Funktionsnachweis ist durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring zu erbringen, das alle drei Jahre fachgutachterlich feststellt, inwieweit die prognostizierte Funktionalität den Anforderungen zur Kompensation und Lebensraumentwicklung entspricht, und welche Maßnahmen zur Erzielung der Wirksamkeit erforderlich sind. Der Funktionsnachweis ist der Stadt Hagenbach und der unteren Naturschutzbehörde jeweils zum 01.06. vorzulegen, erstmals beginnend mit dem 01.06.2020.

Hinweis: Ablagerungen, Befahrungen und Begehungen, die nicht der Pflege und Entwicklung der Maßnahmenfläche dienen, sind unzulässig. Eine Einzäunung der Maßnahmenfläche wird empfohlen.

#### **1.12 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten sind den jeweiligen Versorgern dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorger zulässig.

#### **1.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

##### **1.13.1 Flächenhafte Pflanzgebote**

Auf der im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine dichte, mehrreihige Baumhecke aus gebietstypischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzenliste herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt im ca. 1,5 m-Raster mit gestuftem Aufbau mit an den Rändern niedrigeren und im mittleren Bereich höheren Gehölzen.

Die Pflanzgebote sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. Durchführung der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

### **1.13.2 Einzelpflanzgebote**

Entlang der Erschließungsstraße sind an den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten seitens der Eigentümer auf den Baugrundstücken Laubbäume in Baumscheiben mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Eine Verschiebung der Standorte für notwendige Ausfahrten ist bis zu 5 m zulässig. Abstände von mindestens 1,0 m zwischen Einfahrt und Baumstandort sind einzuhalten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 30 m nicht überschreiten. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen.

Je fünf offener Stellplätze sind mindestens ein gebietsheimischer, mittel- oder großkroniger Hochstamm zur Gliederung der Stellplatzfläche anzupflanzen.

Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5,0 m<sup>2</sup> Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1,0 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Die Pflanzgebote sind spätestens ein Jahr nach Abschluss der Erschließungsarbeiten bzw. Bebauung der Grundstücke umzusetzen.

### **1.14 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume, Gehölzbestände sowie sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahme von Pflanzbindungen sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen bzw. entsprechende Hochstaudenfluren entwickelt werden.



## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365), sowie die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473).

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von glänzenden, spiegelnden, reflektierenden Materialien oder grell leuchtenden Farben ist unzulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Zulässig sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Sheddächer sowie daraus zusammengesetzten Dächer. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 35 Grad.

Die Dachdeckung darf nicht mit reflektierenden, glänzenden, spiegelnden oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien erfolgen. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind allgemein zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf die im Plangebiet ansässigen Unternehmen.

Werbeanlagen an Gebäuden sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Ansichtsfläche max. 10,0 m<sup>2</sup>
- Lage unterhalb der Traufe bzw. der Oberkante Attika.
- Ausleger max. 2,0 m hoch und 0,5 m breit. Ausladung max. 1,0 m.

Freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Max. drei freistehende Werbeanlagen je Betrieb (inkl. Fahnen)
- Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie 3,0 m.
- Ansichtsfläche einer Anlage max. 1,5 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe max. 3,5 m (ausgenommen Fahnen).
- Fahnen max. 6,0 m hoch und 1,5 m breit.

Leuchtschilder, Leuchtwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem, blinkendem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 22 und 6 Uhr unzulässig.

### 2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen zur freien Landschaft sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Höhe 2,0 m.
- Transparente Ausführung (Stab-Gitterzaun, Drahtgeflecht, Holz)
- Hecken.

#### **2.4 Lagerflächen, Flächen für Sammelbehälter (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Lagerplätze, Standplätze für Abfallsammelbehälter sowie Behälter für flüssige und gasförmige Brennstoffe sind gegen Einblicke abzuschirmen (Integration in Gebäude, Heckenumpflanzung, blickdichte Einfriedung bis 2,5 m Höhe).

#### **2.5 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)**

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind als Grünflächen anzulegen und zu mindestens 40 % mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Bei flächigen Bepflanzungen ist je 50 m<sup>2</sup> der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum vorzusehen.

## Anhang Pflanzenliste

### Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation

#### Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 10 bis 12 cm, mind. 2 x verpflanzt bzw. Heister mit einer Mindesthöhe von 200 bis 250 cm, mind. 2 x verpflanzt

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Waldkiefer	<i>Pinus sylvestris</i>
Weißbirke	<i>Betula pendula</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Auf wechselfeuchten Böden, insbesondere im Bereich der Retentionsmulden

Rötliche Bruchweide	<i>Salix x rubens</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>

#### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Auf wechselfeuchten Standorten, insbesondere im Bereich der Retentionsmulden:

Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>

### **Kulturräumtypische Arten der Gärten**

#### **Obstbäume**

Apfel, Birne, Kirsche Zwetschge in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten.

Aprikosenbaum	<i>Prunus armeniaca</i>
Eskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Mandelbaum	<i>Amygdalus communis</i>
Maulbeerbaum	<i>Morus alba, Morus nigra</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Pfirsichbaum	<i>Prunus persica</i>
Quitte	<i>Cydonia oblonga</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

#### **Sträucher**

Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>
Strauchrose	<i>Rosa spec.</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Beerensträucher	

#### **Bäume entlang Verkehrsflächen:**

Hochstämme mit Stammumfang 18 bis 20 cm, mind. 3 x verpflanzt

Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gefüllte Vogelkirsche	<i>Prunus avium „Plena“</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

## **Rankpflanzen**

Nicht auf Rankhilfen angewiesene Pflanzen:

Efeu

Hedera helix

Trompetenblume

Campsis radicans

Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen

Wisteria sinensis

Jelängerjelier

Lonicera caprifolium

Kletterhortensie

Hydrangea petiolaris

Kletterrosen

Rosa in Sorten

Schlingknöterich

Fallopia aubertii

Waldrebe

Clematis - Wildformen

Spalierobst

Weinreben

### 3 Hinweise

#### 3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 3.2 Altlasten und Altablagerungen

Aus der durchgeführten Nutzungsrecherche ergibt sich für Teile des Plangebietes ein Verdacht auf mögliche Bodenverunreinigungen. Diese wurden durch eine durchgeführte historische Altlastenerkundung eingegrenzt. Das Gutachten, erstellt vom Ingenieurbüro HPC AG, Karlsruhe, ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Sofern im Rahmen von Nutzungsänderungen in diesen Bereichen Erdarbeiten erforderlich sind, werden diese in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) in Neustadt a. d. W. gutachterlich begleitet bzw. überwacht. Bei Bedarf werden Bodenproben auf mögliche Verunreinigungen überprüft und entsprechende Sanierungsmaßnahmen bzw. eine ordnungsgemäße Entsorgung von belastetem Bodenmaterial durchgeführt. Diese Arbeiten sind durch die Bauherren zu veranlassen.

#### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die durch die archäologische Fundstelle „Hagenbach 22“ belegte Römerstraße, welche unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Funde mehrerer römischer Meilensteine in diesem Bereich lassen zudem die Anwesenheit einer römischen Straßenstation vermuten (Fdst. „Hagenbach 3“).

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bodeneingriffe gilt, dass ein Mindestabstand von 5,0 m zur Römerstraße (Fdst. Hagenbach 22) eingehalten werden muss. Im Verdachtsbereich der genannten Fundstellen sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken, da das Auftauchen archäologischer Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden kann.

Bauherren von Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h., mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und 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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Auflagen

2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen 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 so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2 Punkte 1.1 und 2.1 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4 Es wird explizit darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Direktion Landesarchäologie ist an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. 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.

Der Planbereich befindet sich darüber hinaus in der Nähe des ehemaligen Westwalls. Da nicht alle Anlagen des Strecken- und Flächendenkmals vollständig erfasst sind, ist bei Bodeneingriffe daher auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmittel durch eine Fachfirma erfolgen sollte, hat diese Ihre Befundergebnisse der Denkmalbehörde zur Verfügung zu stellen. Die Bodeneingriffe zur Erkundung der Befundergebnisse sind unter fachlicher Begleitung der Denkmalbehörde durchzuführen. Die Fundgegenstände sind ebenfalls der Denkmalbehörde zur Auswertung zur Verfügung zu stellen.

### 3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020, der DIN EN 1997- 1 und 2 sowie der DIN 1054 wird hierbei verwiesen.

### 3.5 Bodenschutz

#### Erdaushub

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Die DIN 18915 sowie 19731 sind bei Bodenarbeiten zu beachten.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

#### Aufschüttungen

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.



Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mwkel.rlp.de](http://www.mwkel.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.6 Erdwärme**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme. Inhaberin der Bergbauberechtigung ist die Firma Neptune Energy Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen. Anfragen zu Planungen und Vorhaben sind direkt an die Inhaberin zu richten.

Bau- und Betrieb von Erdwärmeanlagen sind auf altlastverdächtigen Flächen nicht zulässig.

### **3.7 Freiflächengestaltungspläne**

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Bauherren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen vorzulegen.

### **3.8 Grundwasser/Oberflächenwasser**

Die Ableitung von Fremdwasser, z. B. Drainagewasser, in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Bei der Ausbildung von Kellern in Gebäuden ist, sofern erforderlich, auf die ausreichende Sicherung gegen drückendes Wasser zu achten. Gegebenenfalls ist die Unterkellerung zum Schutz gegen Vernässung in Form einer wasserdichten Wanne o. ä. auszubilden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers von Straßen- und Hofflächen über zentrale Retentions- und Sickerflächen in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion als Obere Wasserbehörde.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.). Für die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen.

Bei der Planung, der Ausführung, dem Betrieb und der Unterhaltung der Versickerungsanlagen sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

### **3.9 Nachbarrecht**

Auf die Regelungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff.) wird hingewiesen.

Bei Bepflanzungen entlang der Kreisstraße ist die gültige RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme 2009) mit den sich daraus ergebenden Abständen zur klassifizierten Straße zu beachten.

Bei Bepflanzungen entlang der K 19 ist das Lichtraumprofil der Kreisstraße frei zu halten. Im Bedarfsfall sind in den Luftraum über der Straße hineinragende Äste zurückzuschneiden, um ein gefahrloses Befahren der Straße bzw. des Wegs zu ermöglichen.

### **3.10 Radonbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Wissenschaftliche und technische Informationen sind bei der Radon-Informationsstelle Rheinland-Pfalz erhältlich (radon@lfu.rlp.de).

### **3.11 Kreisstraße K 19**

Gemäß § 22 LStrG gilt entlang von Kreisstraßen (außerhalb der OD-Grenze) bis zu einer Tiefe von 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn ein Bauverbot für Hochbauten. Entsprechendes gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Gemäß § 23 LStrG bedürfen zudem die Errichtung, wesentliche Änderung oder wesentliche andersartige Nutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis 30 m zu Kreisstraßen der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Landesbetrieb Mobilität Speyer). Dies gilt auch für Außenwerbung aller Art.

Bei einer Leitungsverlegung im Straßeneigentum ist vor Baubeginn eine vertragliche Regelung erforderlich. In der Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone bedarf es einer anbaurechtlichen Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

Der K 19 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Es ist ferner sicherzustellen, dass die ordnungsgemäße Entwässerung der Kreisstraße weiterhin gewährleistet wird. Eine Verschmutzung der K 19 während Bau- oder Abrissmaßnahmen ist zu vermeiden; entstehende Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

An der Einmündung der Forststraße in die K 19 ist ein Sichtdreieck gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988 inkl. Beiblatt Stand September 2001) zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs frei zu halten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb des Sichtdreiecks möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

### 3.12 Versorgungsleitungen

#### Produktfernleitung

Im Rahmen des Bauantrags-/ Baugenehmigungsverfahrens ist auf Kosten des betroffenen Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit der FGB-Betriebsstelle Tanklager Bellheim eine Einmessung des Leitungsverlaufs der Produktenfernleitung Bellheim - Kehl mit einem Ortungsgerät durchzuführen. Bei der Errichtung von Gebäuden, baulichen Anlagen o. ä. sind der ermittelte Leitungsverlauf bzw. der erforderliche Schutzstreifen frei zu halten.

Die bestehenden Mess-/ Markierungspfähle sowie Kabelverbindungen zur Rohrleitung sind zu erhalten. Ein Versetzen ist in Absprache möglich.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen, die den Schutzbereich der Produktenfernleitung Bellheim-Kehl berühren, müssen rechtzeitig unter Vorlage von Detailplänen, bei der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH (FBG), Idar-Oberstein zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme vorgelegt werden, da gegebenenfalls größere Schutzabstände bzw. besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind. Kosten zu erforderlichen Leitungssicherungs- und Anpassungsmaßnahmen - sofern keine anderslautenden vertraglichen Regelungen bestehen - sind vom Veranlasser zu tragen.

Alle Arbeiten innerhalb des Schutzbereichs, dürfen nur unter Beachtung der „Hinweise für Arbeiten im Bereich der Produktenfernleitungen der NATO und des Bundes in der BRD“ sowie unter Aufsicht eines Beauftragten der FBG durchgeführt werden.

Eine Inanspruchnahme des Schutzstreifens bedarf der Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden (WBV) und möglicherweise des Abschlusses eines Gestattungsvertrages, der insbesondere Folgepflichten und Folgekosten regelt.

#### Ferngasleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der unterirdischen Ferngasleitung (Nr. 50/20) sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig.

Nur mit besonderer Zustimmung sind die Freilegung der Leitung, Sprengungen in Leitungsnähe, Niveauveränderungen im Schutzstreifen zulässig.

Der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen - soweit eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann - sowie Ausschachtarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen sind mit der E.ON Ruhrgas AG, Essen abzustimmen. Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die E.ON Ruhrgas AG, Essen zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch den Leitungsträger in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

### **Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen**

Zur Erschließung des Baugebietes wurden neben den Hauptversorgungsleitungen Strom auch die Anschlussleitungen zur Stromversorgung der einzelnen Grundstücke, bereits bis auf die Grundstücke verlegt. Somit liegen auch bereits die Anschlussleitungen unterirdisch auf den einzelnen Grundstücken und stehen unter elektrischer Spannung.

Vor Realisierung geplanter Maßnahmen im Bereich von sonstigen vorhandenen Versorgungsleitungen ist es erforderlich, sich rechtzeitig für eine Einweisung zur genauen Lage der unterirdisch vorhandenen Leitungen sowie für eine technische Abstimmung erforderlicher Änderungen und/ oder Sicherungen der Leitungen mit den jeweils zuständigen Organisationseinheiten in Verbindung zu setzen (Stromversorgung: Pfalzwerke AG Netzteam Kandel bzw. Netzbetrieb Landau, Telekommunikation: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern). Kosten für erforderliche Änderungen und/ oder Sicherungen an den Versorgungsanlagen und -leitungen sind vom Veranlasser zu übernehmen.

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Elektro- und Fernmeldeleitungen sind vorrangig zu verkabeln; ggf. können sie auch oberirdisch verlegt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungsmaßnahmen bzw. den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander ist es notwendig, dass den Versorgungsträgern Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten. Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen mindestens einen seitlichen Abstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungsachse einzuhalten (siehe DVGW-Regelwerk GW 125 sowie DIN 1988). Sonst müssen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger technische Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen getroffen werden (Kostenübernahme durch den Vorhabenträger).

### **3.13 Wald**

Durch die zukünftige gewerbliche Nutzung des Plangebietes über das bereits bestehende Maß hinaus entstehen Kosten von Verkehrssicherungsmaßnahmen (einschließlich des Kontrollaufwandes), die zugunsten des geplanten Gewerbegebietes erforderlich werden. Die Übernahme der Kosten erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

---

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

Hagenbach, den .....

.....  
Christian Hutter (Stadtbürgermeister)

Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom..... in Kraft.

Hagenbach, den .....

.....  
Christian Hutter (Stadtbürgermeister)



# Stadt Hagenbach

## Bebauungsplan "Ehemaliges Sägewerk an der K 19" 2. Änderung nach § 13a BauGB

### Bauleitplanung

Entwurf  
27.02.2025

### Begründung

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Bit Standort  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
[www.bit-stadt-umwelt.de](http://www.bit-stadt-umwelt.de)

07HAG21044

Gemeinde Hagenbach

Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“, nach § 13a BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	2
Vorbemerkungen .....	3
<b>1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Lage und Größe des Plangebietes</b> .....	<b>4</b>
<b>3 Derzeitiges Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
<b>4 Verfahrensart</b> .....	<b>5</b>
4.1    Überschlägige Prüfung (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB).....	6
4.2    Zusammenfassende Beurteilung.....	9
4.3    Verfahrensschritte im beschleunigten Verfahren.....	10
<b>5 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>10</b>
5.1    Flächennutzungsplanung .....	10
<b>6 Bestand</b> .....	<b>10</b>
<b>7 Schutzvorschriften und Restriktionen</b> .....	<b>11</b>
7.1    Natura 2000-Gebiete .....	11
7.2    Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope .....	12
7.3    Gewässerschutz.....	12
7.4    Hochwasserschutz.....	12
7.5    Denkmalschutz.....	12
7.6    Wald .....	12
7.7    Altlasten .....	12
<b>8 Beschreibung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>13</b>
<b>9 Änderung</b> .....	<b>13</b>
9.1    Planzeichnung .....	13
9.1.1    Anpassung Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) .....	13
9.2    Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.2.1    Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet (bisherige Festsetzung).....	14
9.2.2    Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet (neue Festsetzung).....	15
9.3    Örtliche Bauvorschriften .....	17
<b>10 Städtebauliche Kenngrößen</b> .....	<b>17</b>
<b>11 Quellenangaben</b> .....	<b>17</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich ..... 4

Bild 2: Auszug Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“, ohne Maßstab ..... 5

Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der der Verbandsgemeinde Hagenbach, ohne Maßstab ..... 10

Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth) ..... 11

Bild 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“, ohne Maßstab..... 13

Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“, ohne Maßstab ..... 14



## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl.2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden.

## 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Hagenbach plant die 2. Änderung des aus dem Jahr 2022 stammenden Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“. Grund der 2. Änderung ist die Anpassung der Baugrenze auf dem Flurstück 3585/34. Im Rahmen des derzeit laufenden Bauantrags für die Grundstücke 3585/34 und 3585/60 wurde festgestellt, dass der bestehende Bürocontainer die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig überschreitet. Die Kreisverwaltung hat einer Befreiung nach § 31 BauGB nicht zugestimmt. Im Zuge dieser nun anstehenden 2. Änderung soll auch eine Regelung für betriebsbedingtes Wohnen aufgenommen werden. Derzeit sind innerhalb des Gewerbegebietes Betriebswohnungen ausgeschlossen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung ist daher die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“ erforderlich.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich an der Gemarkungsgrenze zu Wörth a. R. und umfasst vollumfänglich die Flurstücke 3585/34, 3585/49, 3585/50, 3585/52, 3585/54, 3585/55, 3585/57 - 3585/61 und 3585/63 - 3585/79 sowie teilumfänglich die Flurstücke 3335/2, 3585 und 3585/3. Maßgebend ist der abgebildete Lageplan. Die Größe des Plangebietes beträgt unverändert 6,78 ha.



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

## 3 Derzeitiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“, wurde am 12.05.2022 als Satzung beschlossen. Die nun anstehende 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“.

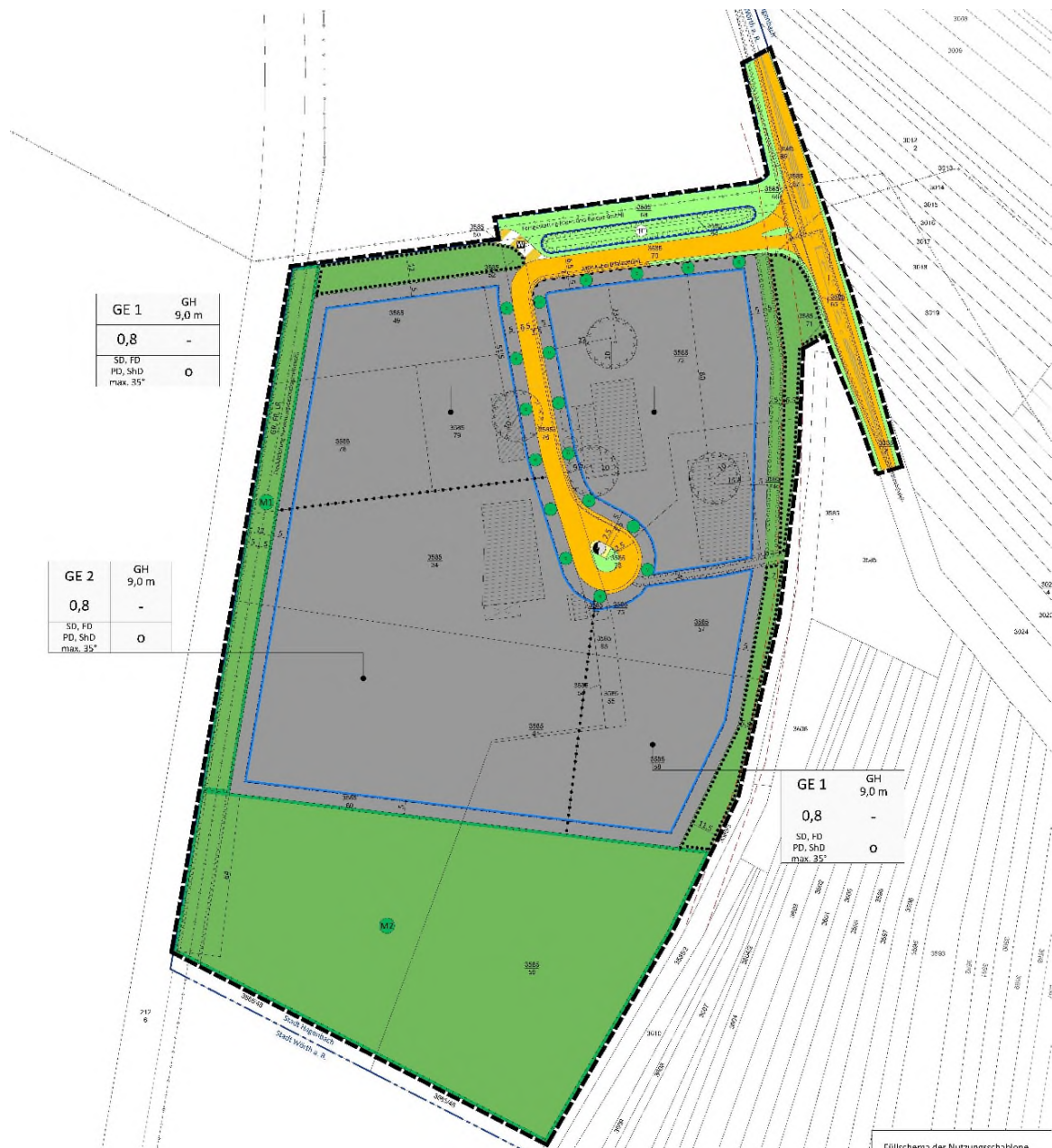


Bild 2: Auszug Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“, ohne Maßstab

#### 4 Verfahrensart

Es ist beabsichtigt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die bebaubare Grundfläche wird aufgrund der Größe des Baugebietes mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup> betragen.

Damit ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorzunehmen. Hierbei ist überschlägig zu prüfen, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zu berücksichtigen sind solche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB abwägungserheblich sind.

Mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 30.720 m<sup>2</sup> (Nettobauland ca. 38.400 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 30.720 m<sup>2</sup>), erfolgt für dieses Vorhaben eine Vorprüfung gem. Anlage 2 BauGB.

#### 4.1 Überschlägige Prüfung (Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB)

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen

Nr.	Prüfkriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>		Ja	Nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung als Gewerbegebiet wird nicht verändert.</li> <li>▪ Keine Inanspruchnahme weiterer Bodenversiegelungen – keine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ).</li> <li>▪ Die Änderung der Baugrenze betrifft nur eine geringe Erweiterung der überbaubaren Fläche, im Bereich einer Bestandsbebauung, was zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung führt.</li> <li>▪ Da die Betriebswohnungen nicht freistehend errichtet werden dürfen, sondern ins Gebäude integriert werden müssen erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung.</li> </ul>		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Plangebiet wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Hagenbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus den übergeordneten Plänen entwickelt und hat keinen Einfluss auf deren Inhalte.</li> </ul>		X
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung sind im Rahmen der 2. Änderung ausnahmsweise Betriebswohnungen zulässig.</li> <li>▪ Durch die Bebauungsplanänderung liegt insgesamt keine Verschlechterung der Flächeninanspruchnahme vor.</li> </ul>		X

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auch aus artenschutzrechtlichen und sonstigen naturschutzrechtlichen Belangen heraus ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplans kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem bestehenden Planrecht.</li> </ul>		
1.4	Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Umwelt wird gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht stärker belastet. Bezüglich der zulässigen Versiegelung ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderung. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich keine zusätzlichen umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.</li> </ul>		X
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Gebiet ist bereits heute nahezu vollständig bebaut, so dass es insoweit zu keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft mehr kommt. Es ergeben sich daher keine Bedeutungen für nationale und europäische Umweltvorschriften</li> </ul>		X
<b>2.0</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bebauungsplan sichert Bestandsnutzungen planungsrechtlich ab und schafft die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Betriebswohnungen.</li> </ul>		X
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</li> </ul>		X
2.2	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Da die Planung aus übergeordneten Plänen entwickelt wurde bestehen hier keine Auswirkungen der Planung. Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen kann somit ausgeschlossen werden.</li> </ul>		X
2.3	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit der Planung werden keine Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Für das Plangebiet stehen aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht viele Möglichkeiten zur weiteren Nutzung zur Verfügung, ohne das Plangebiet nicht vollständig zu verändern.</li> </ul>		X
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Bestandsbebauung können Risiken für die Umwelt ausgeschlossen werden.</li> </ul>		X



2.4	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Bebauungsplan bezieht sich auf den in Ziffer 2 beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</li> </ul>		X
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen u. Grenzwerten;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung im betroffenen Gebiet zu erwarten. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht geplant</li> </ul>		X
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.</li> </ul>		X
<b>2.6</b>	<b>Folgende Gebiete:</b>			
2.6.1	Natura 2000- Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Plangebiet überschneidet sich mit folgenden Natura-2000-Gebieten: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“</li> <li>○ FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmächer“</li> </ul> </li> </ul> <p>Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken der o.g. Schutzgebiete wurde im Zuge der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzzwecke durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden.</p>		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht betroffen</li> </ul>		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nicht betroffen</li> </ul>		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß der §§ 25 und 26 des BNatSchG,	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Biosphärenreservate sind nicht betroffen.</li> <li>▪ Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ grenzt westlich an. Die Verträglichkeit des Plangebietes wurde bereits auf Ebene des</li> </ul>		X

		Flächennutzungsplanes nachgewiesen.		
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	▪ Nicht betroffen		X
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	▪ Nicht betroffen		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	▪ Nicht betroffen		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	▪ Nicht betroffen		X
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind,	▪ In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die durch die archäologische Fundstelle „Hagenbach 22“ belegte Römerstraße, welche unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Funde mehrerer römischer Meilensteine in diesem Bereich lassen zudem die Anwesenheit einer römischen Straßenstation vermuten (Fdst. „Hagenbach 3“).		X

#### 4.2 Zusammenfassende Beurteilung

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass weder die geplante Änderung der Baugrenze noch die Zulassung der Ausnahme zum betriebsbedingten Wohnen erheblichen Umweltauswirkungen haben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt werden.

#### 4.3 Verfahrensschritte im beschleunigten Verfahren

Das beschleunigte Verfahren umfasst folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss und öffentliche Bekanntmachung
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Satzungsbeschluss.

### 5 Übergeordnete Planungen

#### 5.1 Flächennutzungsplanung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach ist das Plangebiet teilweise als bestehende, teilweise als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der südliche Teil ist als Grünfläche ausgewiesen. Diese wird im Bebauungsplan gesichert.

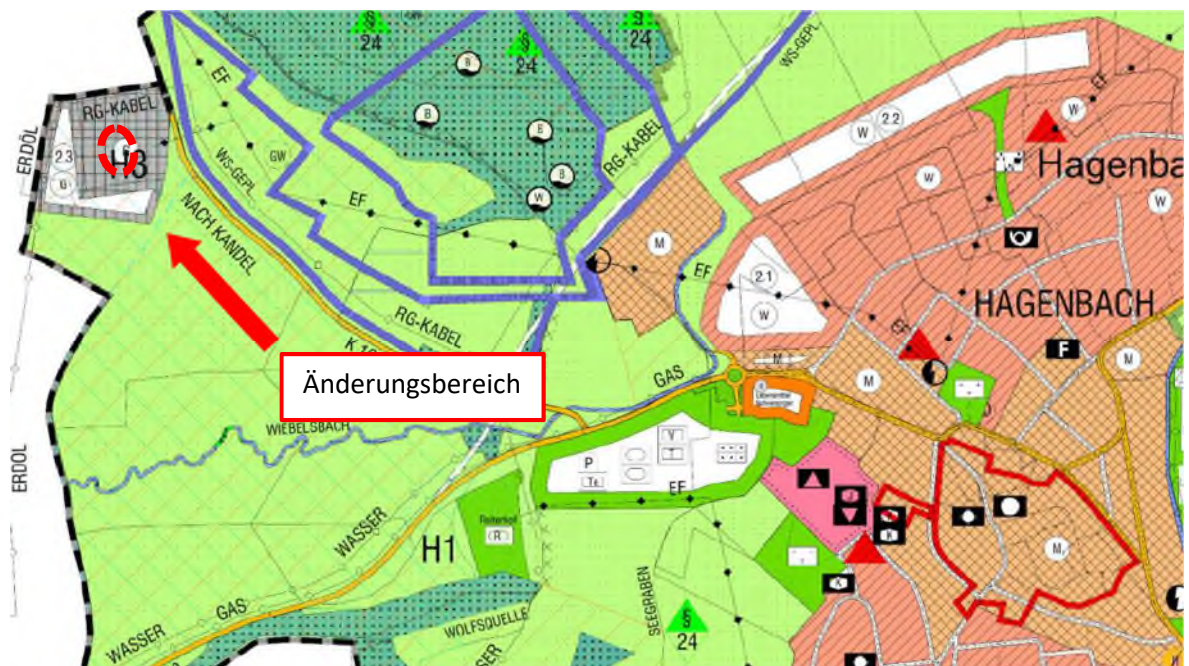


Bild 3: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der der Verbandsgemeinde Hagenbach, ohne Maßstab

### 6 Bestand

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km westlich von Hagenbach in direkter Angrenzung zur Kreisstraße 19. Auf der Fläche bestehen derzeit einige Gewerbebauten sowie ein Landschaftsgartenbetrieb. Andere für eine zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen sind weitestgehend geräumt. Über eine neu erbaute Stichstraße sind die Grundstücke verkehrlich erschlossen und an die Kreisstraße angebunden.



Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 119 m und fällt geringfügig nach Süden (Richtung Wiebelsbach) sowie Osten (Rand des Hochgestades) ab. Am östlichen Rand bestehen ausgedehnte Gehölze, hier befindet sich mit einem ehemaligen Römerweg auch ein Bodendenkmal.

Die Umgebung besitzt keine bauliche Prägung. Im Norden, Westen und Süden schließen sich Waldflächen des Bienwaldes an, im Osten besteht die Kreisstraße sowie landwirtschaftliche Flächen.



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: Google Earth)

## 7 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 7.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet überschneidet sich mit folgenden Natura-2000-Gebieten:

- Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“
- FFH-Gebiet „Bienwaldschwemmfächer“

Zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzzwecken der o.g. Schutzgebiete wurde im Zuge der Aufstellung der Urfassung des Bebauungsplanes eine Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro IUS, Kandel durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzzwecke durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

## **7.2 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und Biotope**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Biotope. Auch außerhalb werden durch die Planung keine tangiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“. Das Landschaftsschutzgebiet „Bienwald“ grenzt westlich an. Die Verträglichkeit des Plangebietes wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes nachgewiesen.

## **7.3 Gewässerschutz**

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Wasserschutzgebiete. Auch außerhalb werden durch die Planung keine tangiert. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7.4 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>).

## **7.5 Denkmalschutz**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich dabei um die durch die archäologische Fundstelle „Hagenbach 22“ belegte Römerstraße, welche unmittelbar am Ostrand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft. Funde mehrerer römischer Meilensteine in diesem Bereich lassen zudem die Anwesenheit einer römischen Straßenstation vermuten (Fdst. „Hagenbach 3“).

Für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Bodeneingriffe gilt, dass ein Mindestabstand von 5,0 m zur Römerstraße (Fdst. Hagenbach 22) eingehalten werden muss. Im Verdachtsbereich der genannten Fundstellen sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken, da das Auftauchen archäologischer Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden kann.

## **7.6 Wald**

Westlich und nördlich an das Plangebiet grenzt der Bienwald an.

## **7.7 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine registrierten Altlasten. Durch die vormalige industrielle Nutzung können im Plangebiet Altlasten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine nähere Erkundung wurde im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplan-Urfassung durchgeführt, die Ergebnisse mit der SGD Süd als Obere Bodenschutzbehörde abgestimmt.

## 8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende Änderung erfolgt ausschließlich eine Anpassung des Baufensters und die Ergänzung der Planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer „1.1.1 Gewerbegebiet“. Eine Ausweitung von Bauflächen wird nicht vorgenommen, auch wird der Versiegelungsgrad nicht erhöht. Vorgaben zu Pflanzungen oder Erhalt von bestehenden Gehölzen bleiben bestehen.

Durch die Änderung ergeben sich gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes somit keine tiefergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

## 9 Änderung

### 9.1 Planzeichnung

#### 9.1.1 Anpassung Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt der bestehende Bürocontainer außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Kreisverwaltung sieht die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB als nicht gegeben an. Aus diesem Grund muss der Bebauungsplan in diesem Bereich geändert werden, damit nach erfolgter Anpassung der Baugrenze die entsprechende Baugenehmigung für den Bürocontainer erteilt werden kann.



Bild 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“, ohne Maßstab



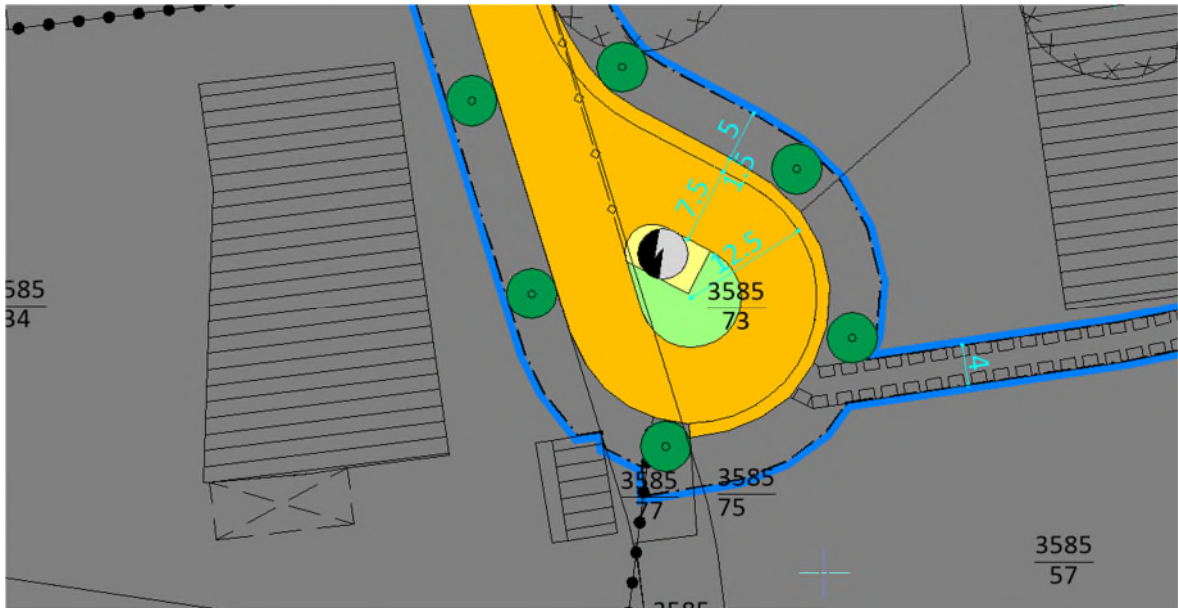


Bild 6: Auszug Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 2. Änderung“, ohne Maßstab

## 9.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“ werden überwiegend unverändert in die vorliegende 2. Änderung übernommen. Folgende Festsetzung wird geändert:

### 9.2.1 Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet (bisherige Festsetzung)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen des Einzelhandels, soweit sie untergeordneter Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens sind und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung firmeneigener Erzeugnisse, d. h. um Produkte, die von Betrieben innerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, handelt. Ergänzend dürfen verwandte Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb ist dabei auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.
- In GE 2 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geregelte Ausnahme bezüglich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Derartige Nutzungen sind unzulässig. Ausnahmen dürfen nicht gewährt werden.

Weiterhin unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Lagerhäuser und Lagerplätze für Reifen.
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.
- Eigenständige Stellplatzanlagen für Lastkraftwagen und Omnibusse über den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bestand hinaus.
- Offene und geschlossene Anlagen, die der Ausübung des Motorsports mit Verbrennungsmotoren dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- In GE 1 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- Einzelhandel mit Ausnahme des ausnahmsweisen zulässigen Einzelhandels.

### **9.2.2 Ziffer 1.1.1 Gewerbegebiet (neue Festsetzung)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einrichtungen des Einzelhandels, soweit sie untergeordneter Bestandteil eines allgemein zulässigen Vorhabens sind und es sich im Sinne eines Werksverkaufs um die Veräußerung firmeneigener Erzeugnisse, d. h. um Produkte, die von Betrieben innerhalb des Plangebietes hergestellt wurden, handelt. Ergänzend dürfen verwandte Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden. Die Gesamtverkaufsfläche pro Betrieb ist dabei auf 250 m<sup>2</sup> beschränkt.
- In GE 2 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- *Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie sich dem zugeordneten Gewerbebetrieb deutlich unterordnet, d.h. der gewerbliche Anteil auf dem Baugrundstück in Bezug auf Grundfläche und Baumasse mindestens 65%, der Anteil der Wohnnutzung maximal 35% beträgt. Des Weiteren muss ein baulicher und zeitlicher Zusammenhang der gewerblichen und privaten Bauvorhaben gewährleistet sein. Freistehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.*

Unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten.
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Lagerhäuser und Lagerplätze für Reifen.
- Lagerplätze für Schrott und Autowracks.
- Eigenständige Stellplatzanlagen für Lastkraftwagen und Omnibusse über den durch die zulässige Nutzung erforderlichen Bestand hinaus.
- Offene und geschlossene Anlagen, die der Ausübung des Motorsports mit Verbrennungsmotoren dienen.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- In GE 1 Betriebe der Logistikbranche (Transportunternehmen, Speditionen, Kurier-, Express und Postdienste sowie Logistikdienstleister).
- Einzelhandel mit Ausnahme des ausnahmsweisen zulässigen Einzelhandels.

**Begründung:**

Die Stadt Hagenbach hatte zur Stärkung der gewerblichen Nutzung im Ursprungsbebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19“ die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geregelte Ausnahme bezüglich der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, für unzulässig festgesetzt. Gewerbetreibende innerhalb des Gewerbegebietes haben in einem Antrag an die Stadt nun den Wunsch geäußert Betriebswohnungen errichten zu dürfen, da sich das Gebiet „Ehemaliges Sägewerk an der K 19“ nicht in räumlicher Nähe befindet, sondern Luftlinie ca. 1,5 km entfernt liegt. In seiner Sitzung am 07.09.2023 hat der Stadtrat von Hagenbach der Aufnahme zur Regelung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von betriebsbedingtem Wohnen grundsätzlich zugestimmt.

Zum Schutz der gewerblichen Nutzung und der angestrebten städtebaulichen Struktur wird es als erforderlich angesehen, den Umfang der für diese Flächen zukünftig zulässigen Wohnnutzung deutlich einzuschränken. Um Fehlentwicklungen hinsichtlich der möglichen Anzahl von Betriebswohnungen zu vermeiden, ist deren Anzahl sowohl betriebs- als auch grundstücksbezogen beschränkt.

Die Wohnnutzung muss sich dem Gewerbebetrieb deutlich unterordnen. Das bedeutet, dass der gewerbliche Anteil auf dem Baugrundstück mindestens 65% der Grundfläche und Baumasse ausmachen muss, während der Anteil der Wohnnutzung maximal 35% betragen darf. Die Betriebswohnung darf nicht freistehend errichtet werden. Dies stellt sicher, dass die Wohnung funktional und räumlich eng mit dem Gewerbebetrieb verbunden ist. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass die Wohnnutzung tatsächlich betrieblich notwendig ist und nicht zu einer allgemeinen Wohnnutzung im Gewerbegebiet führt.

Mit diesen Einschränkungen wird verhindert, dass im Plangebiet durch einen hohen Wohnnutzungsanteil ein der eigentlich gewerblichen Nutzung widersprechender Gebietscharakter entstehen kann. Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes bleibt dadurch gewahrt.

### 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zur Urfassung des Bebauungsplanes werden unverändert in die 2. Änderung übernommen.

## 10 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	6,78 ha	100,0 %
Bauflächen	3,84 ha	56,6 %
Private Grünflächen	2,29 ha	33,8 %
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha	3,7 %
Verkehrsflächen	0,40 ha	5,9 %

## 11 Quellenangaben

- BIT Ingenieure AG
- Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk an der K 19, 1. Änderung“
- LANIS RLP
- Geoportal RLP
- Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach