

## Stadt Kandel



# 8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „HORSTGELÄNDE“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

- BEGRÜNDUNG -

*Projekt 753/ Stand: März 2020*

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung

**Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:**

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)**  
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Mai 2018 (GVBl. S. 92).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

## **1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die verwendeten Begriffsdefinitionen entsprechen denen der BauNVO in ihrer aktuellen Fassung.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

Gewerbegebiete nach §8 BauNVO.

Industriegebiete nach §9 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO.

*Die Zulässigkeiten innerhalb der einzelnen Gebietsarten bleiben auf dem Stand der vorangegangenen Änderungen.*

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

#### **1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird sowohl für das Gewerbegebiet, als auch für das Industriegebiet auf 0,6 festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche festgesetzt, welche sich auf 6.700m<sup>2</sup> beläuft.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 0,2 ist zulässig.

#### **1.2.2 Geschossflächenzahl GFZ (gem. § 20 Abs. 2 BAUNVO)**

Die Geschossflächenzahl wird für alle Gebiete auf 1,2 festgesetzt.

#### **1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (gem. §18 BauNVO)**

##### **1.2.3.1 Gebäudehöhe (gem. §16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)**

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Straßenniveau der jeweiligen Straße, über die das entsprechende Grundstück erschlossen ist (Hinterkante Gehweg) am nördlichsten Punkt der zugewandten Gebäudefassade.

Die maximale Gebäudehöhe beläuft sich in allen Gebieten auf 10,00 m.

Dabei wird zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Attika) gemessen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf dabei mit einzelnen untergeordneten technischen Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

### **1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.3.1 Bauweise (gem. § 22 BauNVO)**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäude, welche das Maß der Nutzung, sowie die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen einhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen nach LBauO Rheinland-Pfalz sind einzuhalten.

### **1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung eines Baufensters mithilfe von Baugrenzen bestimmt.

### **1.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 11 und Abs. 6 BauGB)**

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg sowie mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gelten wie in der Planzeichnung festgesetzt.

#### **Freizuhaltendes Sichtfeld nach RASt 06**

Innerhalb des in der Planzeichnung in dem Einmündungsbereich festgesetzten Sichtdreieck sind keine baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung zulässig. Im Bereich des Sichtdreiecks ist jegliche Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedungen o. ä.) über 80 cm, gemessen über der jeweiligen Fahrbahnoberkante, unzulässig.

#### **Bereiche ohne Ein- bzw. Ausfahrten**

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gelten wie in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.5 Versorgungsflächen, Führung oberirdischer Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 und Absatz 6 BauGB)**

Die Lage der Abwasserhebeanlage und der Anlage für die Elektrizität ist der Planzeichnung zu entnehmen. Gleiches gilt für die Lage der oberirdischen 20 kV-Leitung sowie für die 110 kV- Starkstromleitung und die damit einhergehenden Schutzstreifen.

### **1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### **Gewässerrandstreifen**

Entlang des Altbaches ist ein 10,0 m breiter Bereich als "Gewässerrandstreifen" ausgewiesen.

Vom Uferrand des Altbachs ist ein 6 Meter breiter Gehölzstreifen anzulegen, an welchen ein 4 m breiter Pufferstreifen (Freihaltebereich) angrenzt, welcher nicht versiegelt werden darf.

Innerhalb des Gehölzstreifens sind min. 1 Strauch je 5 m<sup>2</sup>, bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten gemäß den Artenliste C vorzunehmen. Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen je angefangene 150 m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Pflanzgröße mind. H 2 x v., 10-12 cm oder Heister 2 x v., 200–250 cm) entsprechend der Artenliste A und B (siehe Pflanzenlisten) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzung von Koniferen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig. Der angrenzende 4 m breite Pufferstreifen ist der Sukzession zu überlassen.

Innerhalb des 10 m breiten festgesetzten "Gewässerrandstreifen" sind verboten:

1. die Errichtung jeglicher baulicher und sonstiger Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBauO)  
Zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune

3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. die Lagerung von Baumaterial sowie eine Bodenverdichtung während der Bauphase.

#### **1.6.1 Unbebaute Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Auf den unbebauten Grundstücksflächen, welche nicht innerhalb der Bepflanzungszone im Uferbereich des Altbachs liegen, sollen, soweit mit der Nutzung vereinbar, Versiegelungen vermieden werden. Pflasterungen sind bevorzugt mit besonders wasserdurchlässigen Pflastersteinen umzusetzen.

Es ist darauf zu achten, dass ortstypische Pflanzen angepflanzt werden. Beispiele hierzu stehen in der Pflanzenliste im Anhang.

#### **1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Wegerecht zu belasten. Des Weiteren sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger bzw. zugunsten der Pfalzwerke zu belasten.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

***Sämtliche bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der vorangegangenen Planungsstände bleiben inhaltlich bestehen.***

## ANHANG

### Pflanzenlisten

#### Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

|               |                                   |
|---------------|-----------------------------------|
| Stieleiche    | (Quercus robur)                   |
| Traubeneiche  | (Quercus petraea)                 |
| Bergahorn     | (Acer pseudoplatanus)             |
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior)              |
| Winterlinde   | (Tilia cordata)                   |
| Kastanie      | (Aesculus spec., Castanea sativa) |
| Nussbaum      | (Juglans regia)                   |

#### Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Hainbuche   | (Carpinus betulus)  |
| Feldahorn   | (Acer campestre)    |
| Speierling  | (Sorbus domestica)  |
| Wildkirsche | (Prunus avium)      |
| Wildapfel   | (Malus sylvestris)  |
| Wildbirne   | (Pyrus pyraster)    |
| Eberesche   | (Sorbus aucuparia)  |
| Elsbeere    | (Sorbus torminalis) |
| Baumhasel   | (Corylus colurna)   |
| Mehlbeere   | (Sorbus aria)       |

Hochstämmige Obstbäume wie:

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Gartenapfel       | (Malus domestica)               |
| Gartenbirne       | (Pyrus communis)                |
| Süßkirsche        | (Zuchtformen von Prunus avium)  |
| Mirabelle         | (Prunus domestica x cerasifera) |
| Zwetschge         | (Prunus domestica)              |
| Sauerkirsche      | (Prunus cerasus)                |
| Weinbergspfirsich | (Prunus persica)                |

#### Artenliste C: Baumarten und Sträucher für den Gewässerrandstreifen

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Schwarzerle      | (Alnus glutinosa)    |
| Esche            | (Fraxinus excelsior) |
| Sal-Weide        | (Salix caprea)       |
| Grau-Weide       | (Salix cinerea)      |
| Ohr-Weide        | (Salix aurita)       |
| Silber-Weide     | (Salix alba)         |
| Purpur-Weide     | (Salix purpurea)     |
| Korb-Weide       | (Salix viminalis)    |
| Holunder         | (Sambucus nigra)     |
| Wasserschneeball | (Viburnum opulus)    |
| Hartriegel       | (Cornus sanguinea)   |
| Traubenkirsche   | (Prunus padus)       |

---

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Kornelkirsche            | (Cornus mas)           |
| Pfaffenhütchen           | (Euonymus europaea)    |
| Zweigrieffliger Weißdorn | (Crataegus oxyacantha) |

**Artenliste D: Straucharten**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Bibernellrose            | (Rosa spinosissima)                            |
| Hartriegel               | (Cornus sanguinea)                             |
| Hasel                    | (Corylus avellana)                             |
| Hundsrose                | (Rosa canina)                                  |
| Schlehe                  | (Prunus spinosa)                               |
| Weichselkirsche          | (Prunus mahaleb)                               |
| Traubenkirsche           | (Prunus padus)                                 |
| Berberitze               | (Berberis)                                     |
| Kornelkirsche            | (Cornus mas)                                   |
| Holunder                 | (Sambucus nigra)                               |
| Sanddorn                 | (Hippophae rhamnoides)                         |
| Rotdorn                  | (Crataegus laevigata)                          |
| Hainbuche                | (Carpinus betulus)                             |
| Schneeball               | (Viburnum lantana, Viburnum opulus, "sterile") |
| Pfaffenhütchen           |  |
| Zweigrieffliger Weißdorn |  |
| Saalweide                |  |

## **BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINES.....</b>   | <b>1</b> |
| 1.1....  | Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....   | 1        |
| 1.2....  | Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereichs .....  | 2        |
| <b>2</b> | <b>FLÄCHENNUTZUNGEN, SONSTIGE BAULICHE BZW. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG .....</b> | <b>3</b> |
| 2.1....  | Altlasten .....   | 3        |
| 2.2....  | Archäologie und kulturelles Erbe.....   | 3        |
| 2.3....  | Starkregen.....   | 3        |
| <b>3</b> | <b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>   | <b>4</b> |
| 3.1....  | Regionalplanerische Vorgaben .....  | 4        |
| 3.2....  | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....  | 4        |
| <b>4</b> | <b>VERFAHREN .....</b>  | <b>5</b> |
| <b>5</b> | <b>PLANÄNDERUNGEN .....</b>   | <b>5</b> |
| <b>6</b> | <b>AUSWIRKUNG DER PLANÄNDERUNGEN .....</b>  | <b>7</b> |

## Abbildungen

|   |   |
|---|---|
| Abbildung 1: Ausschnitt rechtswirksamer BPlan „Horstgelände“ mit Darstellung des Gebäudebestandes ..... | 2 |
| Abbildung 2: Umgrenzung Geltungsbereich der 8. Änderung.....  | 2 |
| Abbildung 3: Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen.....                                   | 4 |
| Abbildung 4: Auszug einheitlicher Regionaler Raumordnungsplan Metropolregion Rhein Neckar .....         | 4 |
| Abbildung 5: Erweiterung Baufenster .....   | 6 |
| Abbildung 6 einheitliche Breite des Pflanzstreifens .....   | 7 |

---

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planung**

Das Gewerbegebiet „Horstgelände“ nimmt die größeren Industrie- und Gewerbebetriebe der Stadt Kandel auf. Das Gewerbegebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Lediglich einzelne Grundstücke sind derzeit noch nicht bebaut.

Die südliche Grenze des Baugebietes bildet der Altbach. Dieses Gewässer ist aus Gründen des Gewässer- und Biotopschutzes im Rahmen der Bebauungsplanung besonders zu berücksichtigen.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan greift diese Anforderungen auf und setzt für den Gewässerrandbereich einen 15 m breiten Entwicklungsbereich fest, für den entsprechende Pflanzfestsetzungen mit unterschiedlichen Breiten in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Aufgrund des intensiven Nutzungsdrucks wurden zwischenzeitlich auf einer Vielzahl von Grundstücken, teilweise mit baurechtlichen Befreiungen, bauliche Anlagen und Lagerflächen in diesem Entwicklungsbereich errichtet. Die Pflanzfestsetzungen wurden auf vielen Grundstücken bislang nicht entsprechend den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes umgesetzt.

Insofern bestehen im südlichen Bereich erhebliche Abweichungen zwischen der tatsächlichen Nutzung und den inhaltlichen Vorgaben des Bebauungsplanes. Die Entwicklungsziele für den Gewässerrandbereich des Altbachs konnten daher bislang nicht erreicht werden.

Aufgrund der beschriebenen Situation besteht planerischer Handlungsbedarf. Folgende Planungsziele sollen mit der vorliegenden Planänderung erreicht werden:

#### **a. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Aufgrund der langjährigen Nutzung haben sich die örtlichen Betriebe überwiegend am Markt etabliert und sind entsprechend expandiert. Somit besteht auch häufig der Bedarf, zusätzliche Gebäude oder Lagerflächen auf den Grundstücken zu errichten. Dies zeigt sich insbesondere auch an der Vielzahl von Befreiungen, die diesbezüglich bereits beantragt und erteilt wurden. Um nun für alle Grundstücke eine einheitliche Regelung zur Bebauungstiefe und somit entsprechende zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, soll diesbezüglich der Bebauungsplan überarbeitet werden.

#### **b. Anpassung der Pflanzfestsetzungen für den Gewässerrandbereich**

Wie dargestellt, wurden die Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken oftmals nicht oder nicht entsprechend den Pflanzvorgaben umgesetzt und bislang auch nicht durch bauaufsichtliches Handeln durchgesetzt.

Um den Mindestanforderungen an den Gewässerschutz zu entsprechen, sollen nun neue verbindliche Regelungen zu der Gestaltung des Gewässerrandstreifens in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Dabei sollen einheitliche Pflanzfestsetzungen für alle Baugrundstücke getroffen werden.

Die aufgeführten Planungsziele machen eine erneute Teiländerung des Bebauungsplanes „Horstgelände“ erforderlich.



Abbildung 1: Ausschnitt rechtswirksamer BPlan „Horstgelände“ mit Darstellung des Gebäudebestandes

## 1.2 Lage des Plangebietes, Grenze des Geltungsbereichs

Das Gewerbegebiet „Horstgelände“ liegt nordwestlich des Kandler Stadtteils Minderslachen. Der Planbereich der vorliegenden 8. Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes und wird durch die Straßen „Industriestraße“ im Norden und „Barthelsmühlring“, sowie „Horstring“ im Westen und die L542 im Osten begrenzt.



Abbildung 2: Umgrenzung Geltungsbereich der 8. Änderung

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **2 FLÄCHENNUTZUNGEN, SONSTIGE BAULICHE BZW. RECHTLICHE GEGEBENHEITEN IM PLANGEBIET UND UMGEBUNG**

Das Plangebiet wird in erster Linie von produzierenden Betrieben oder Speditionen genutzt. Im Osten befindet sich ein großflächiger Baumarkt. Daher ist das Gebiet von Produktionshallen oder ähnlichen gewerbetypischen Kubaturen geprägt. Lediglich entlang des „Barthelsmühlring“ befinden sich drei kleinere Gebäude, die in ihrer Formensprache eher an Wohngebäude erinnern. Zum Teil befinden sich auf den Betriebsgeländen auch Wohnungen für Inhaber oder Aufsichtspersonal.

Die nicht bebauten Grundstücksflächen werden unterschiedlich intensiv genutzt. Teilweise befinden sich derzeit auch Lagerflächen innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes tangiert eine 20 kV-Freileitung den Änderungsbereich. Hier ist eine zwanzig Meter breite Schutzzone ausgewiesen. Zudem sind im Westen eine 110-kV Starkstromleitung und deren Schutzstreifen betroffen.

Entlang des Altbachs ist zu Teilen auf der südlichen Uferseite eine ausgeprägte standorttypische Uferbepflanzung vorhanden. Am nördlichen Uferbereich ist diese jedoch nur unzulänglich, da wie schon beschrieben, die Pflanzfestsetzungen des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes auf den Grundstücken nur in wenigen Fällen umgesetzt wurden.

Im Süden, über den Altbach hinweg, grenzen landwirtschaftliche Flächen an, östlich die Sportanlagen des Fußballvereins Minderlachen, sowie eine Waldfläche.

### **2.1 Altlasten**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind nicht bekannt.

### **2.2 Archäologie und kulturelles Erbe**

Für das Plangebiet liegen zum derzeitigen Planungsstand keine Erkenntnisse zu Archäologischen Fundstellen vor.

### **2.3 Starkregen**

Für die Verbandsgemeinde Kandel wurde ein Informationspaket Wasserwirtschaft erstellt. Innerhalb des Plangebiets ist nicht mit erhöhten Abflusskonzentration in Folge von Starkregenereignissen zu rechnen. Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich in einem potentiell überflutungsgefährdeten Bereiche entlang von Tiefenlinien (EZG mind. 20 ha; Überstau 1 m; Extrapolation 50 m). Insgesamt wird die Gefährdungswahrscheinlichkeit als gering eingestuft.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Lfu, Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung- Ergänzung Starkregenmodul- Verbandsgemeinde Kandel, Planwerk, Stand: 15.08.19

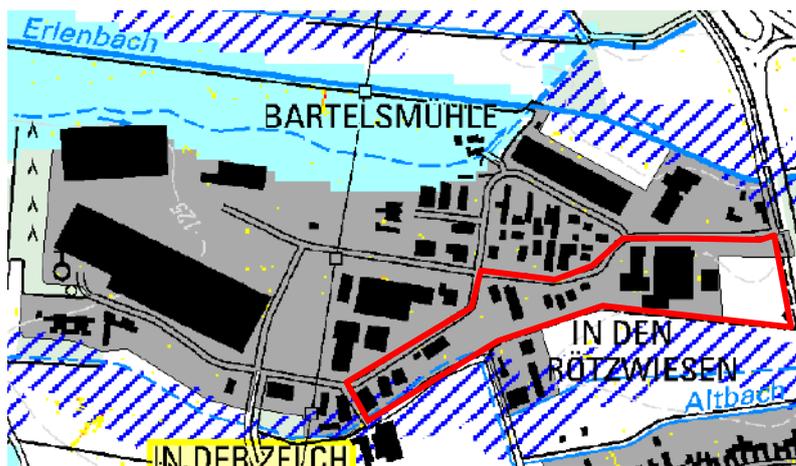


Abbildung 3: Auszug Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen

### 3 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Regionalplanerische Vorgaben

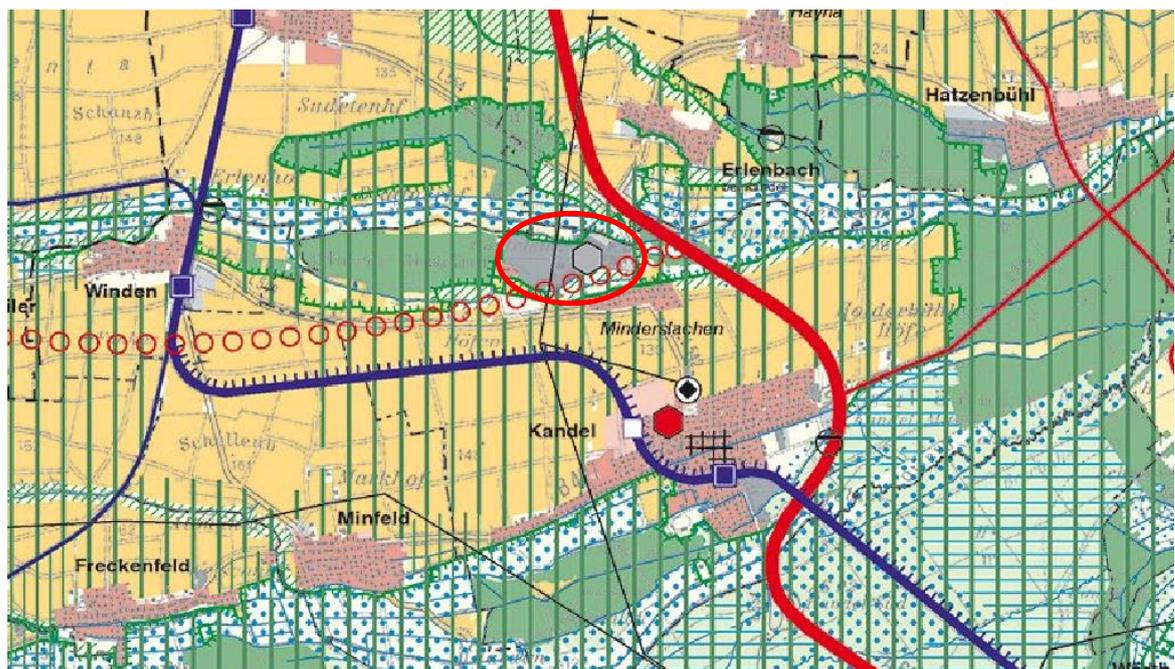


Abbildung 4: Auszug einheitlicher Regionaler Raumordnungsplan Metropolregion Rhein Neckar

Im regionalen Raumordnungsplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 ist das komplette Gelände als Gewerbegebiet dargestellt. Regionalplanerische Belange werden somit durch die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

#### 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Da im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens keine Änderung der Art der Nutzung vorgesehen ist, ist der Bebauungsplan ordnungsgemäß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

---

## **4 VERFAHREN**

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die zu überplanende Fläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Horstgelände“, der innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorliegende Planänderung ersetzt wird.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 4 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 8,7ha. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 5,2 ha. Eine Veränderung der zulässigen Grundfläche wird durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Für Bebauungspläne der Innentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Ferner ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 bereits BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Planänderungen begründen keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## **5 PLANÄNDERUNGEN**

Aufgrund der betrieblichen Anforderungen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere nach Süden erweitert werden. Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen haben sich in der Praxis als zu klein erwiesen. Daher wurden zwischenzeitlich mehrere Ausnahmegenehmigungen erteilt, um den Betrieben an dem Standort ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Um eine einheitliche Behandlung der dortigen Baugrundstücke zu gewährleisten und allen Betrieben entsprechende Entwicklungsperspektiven zu bieten, werden die Baufenster in südliche Richtung erweitert.

Durch die Ausnahmegenehmigungen, sowie großflächige Versiegelungen, wurde mehrfach die festgesetzte GRZ nicht eingehalten, weshalb es auch bedingt durch die tatsächlichen Gegebenheiten sachgerecht erscheint diese nun ebenfalls auf 0,6 zu erhöhen, um sie den Gegebenheiten an ein zweckmäßiges Gewerbe- und Industriegebiet anzupassen.

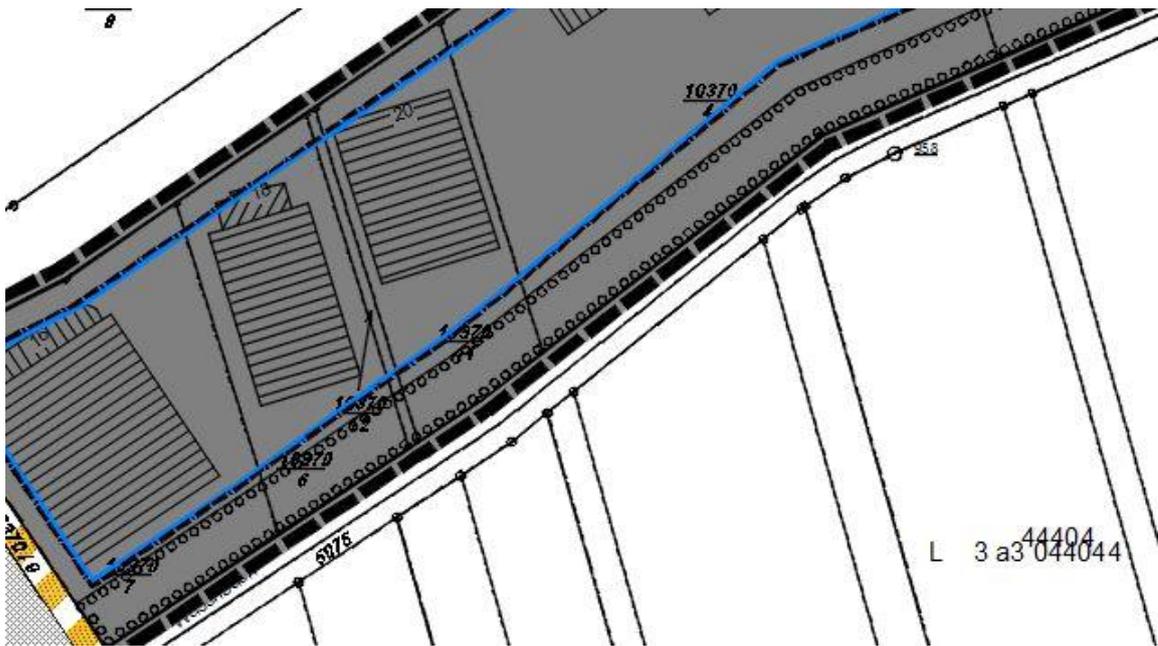


Abbildung 5: Erweiterung Baufenster

Eine weitere Zielvorstellung der vorliegenden Planung liegt in einer Überarbeitung der bisherigen Pflanzfestzungen für den Gewässerrandbereich entlang des Altbachs. Dies geschieht insbesondere zur Vereinheitlichung der Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken, da bislang die Breite des Pflanzstreifens im bisherigen Bebauungsplan zwischen 1,5 m und 8 m schwankte. Die Akzeptanz und die Bereitschaft, diese Pflanzvorschriften entsprechend umzusetzen, waren mitunter aufgrund der doch großen Ausprägung des vorgesehenen Gehölzstreifens bei den Eigentümern bislang gering.

Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll nun durchgängig auf allen Baugrundstücken ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Pflanzvorgaben auf den Baugrundstücken entlang des Altbachs festgesetzt werden.

Zur Umsetzung ist angedacht, dass von der Uferkante gemessen ein 6 m breiter Streifen mit geeigneten standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden soll. Hierdurch soll eine dem Standort entsprechende Gewässerrandbepflanzung geschaffen werden.

Zu den baulichen Nutzungen hin soll dann ein 4 m breiter, von Bebauung freizuhalten Bereich als Gehölzsaum geschaffen werden. Diese Fläche soll als eine Art Pufferzone fungieren und einen Übergang zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche hin zur Uferbepflanzung schaffen. Diese Fläche ist mit geeigneten Wiesenmischungen bzw. Stauden zu bepflanzen.

Zur Schaffung eines gesicherten bzw. verbesserten Kreuzungsbereiches an der Einmündung der Industriestraße in die L542, wird an dieser Stelle ein freizuhaltendes Sichtfeld nach RAST 06 sowie ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die sonstigen Inhalte des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nicht geändert.

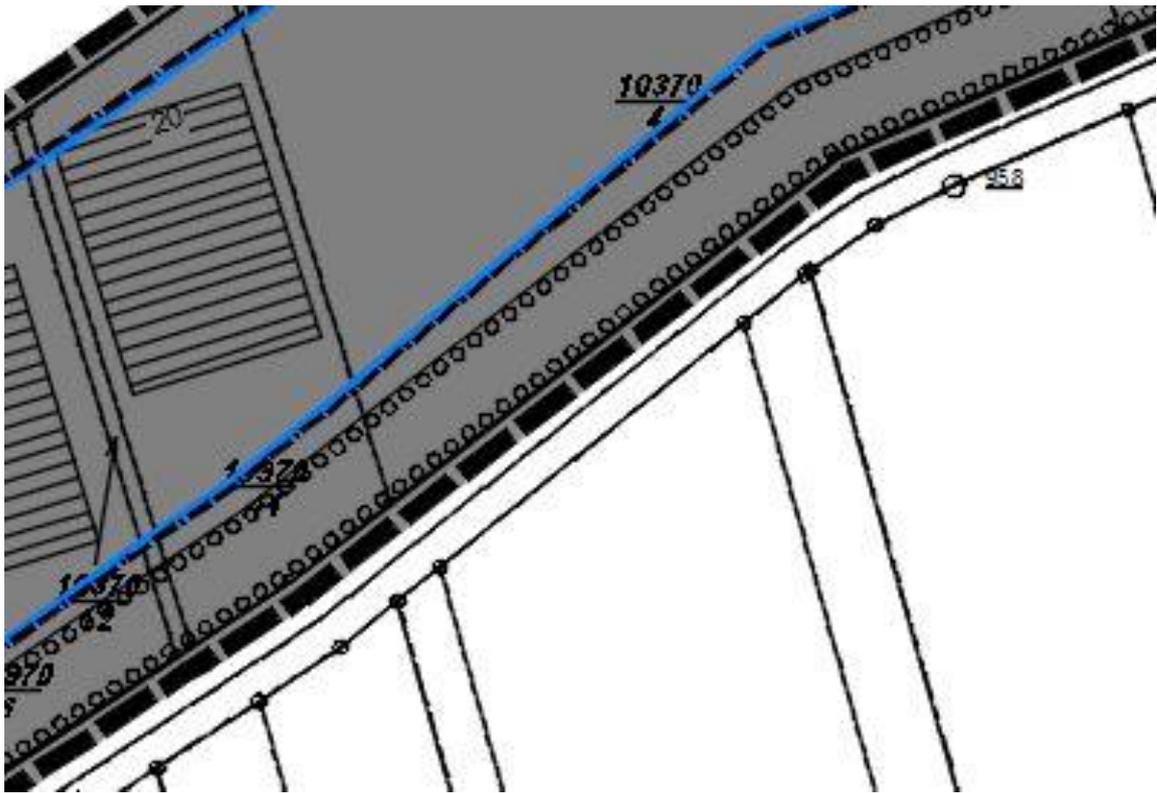


Abbildung 6 einheitliche Breite des Pflanzstreifens

## 6 AUSWIRKUNG DER PLANÄNDERUNGEN

Durch die vorgesehenen Planänderungen wird insbesondere den Belangen der innerhalb des Gebietes liegenden Betriebe entsprochen. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke deutlich verbessert. Hierdurch werden die Baumöglichkeiten auf den Grundstücken vergrößert. Durch die Reduzierung der festgesetzten Flächen für den gewässerbegleitenden Gehölzstreifen werden zusätzlich nutzbare Flächen auf den Grundstücken planungsrechtlich bereitgestellt.

Mit den nun in der Planänderung vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ist ein reduzierter Aufwand für die Herstellung und Unterhaltung dieser Flächen verbunden.

Die nun vorgesehenen Maßnahmen im Gewässerrandstreifen erscheinen noch fachlich ausreichend, um im gebotenen Umfang einen ökologisch hochwertigen standortgerechten Gehölzstreifen am Gewässer zu gewährleisten.

Durch den Pufferstreifen kann auch ein ausreichender Entwicklungsraum für die Gehölze gewährleistet werden.

Die Pflanzmaßnahmen beschränken sich auf den nach Wasserrecht im Regelfall von Bebauung freizuhaltenden Bereich. Daher ist die Ausweisung dieses Bereiches für Pflanzmaßnahmen für die Eigentümer des Grundstücks auch unter Beachtung der Anforderungen an die Abwägung hinsichtlich der Eigentümerinteressen an einer möglichst umfassenden Grundstücksnutzung sachgerecht.

Diese Bebauungsplanänderung soll nun auch die Grundlage für entsprechende Vollzugsmaßnahmen der Bauaufsichtsbehörden bilden. Gegebenenfalls derzeit ohne Genehmigung

in dem Gewässerrandstreifen errichtete bauliche Anlagen bzw. Lagerplätze sind von den Eigentümern rückzubauen und die Flächen entsprechend den Vorgaben dieses Bebauungsplanes zu gestalten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt ist festzustellen, dass sich insbesondere die Reduzierung der Breite des Gehölzstreifens bilanziell negativ auf die Belange von Natur und Landschaft auswirkt. Bei entsprechender Durchsetzung der nun getroffenen Festsetzungen ist hingegen mit einer Verbesserung der derzeitigen Gegebenheiten zu rechnen, da bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen eine standortgerechte Gewässerbepflanzung mit entsprechenden Freihaltebereichen erzielt werden kann.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ergeben sich keine faktischen Veränderungen des Abflusses des Oberflächenwassers, da die Flächen bereits fast vollständig versiegelt sind.

Auswirkungen auf den Artenschutz sind nicht erkennbar. Geschützte Arten sind durch den Plan innerhalb des Planbereichs nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.