Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau

Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 03.11.2026



Bearbeitung:
FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN 5

II VERFAHRENSVERMERKE 6

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) 6

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 6

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 6

4 Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) 6

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) 7

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 7

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) 7

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen 8

1.1 Planungsanlass und Erfordernis 8

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 8

1.3 Standortalternativen 9

1.4 Städtebauliche Konzeption 11

2 Plangebiet 13

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 13

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 14

3 Planerische Vorgaben 15

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 15

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV 15

3.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 16

3.2 Schutzgebiete 17

3.2.1 FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-7000-112) 17

3.2.2 Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-7000-044) 19

3.3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung 20

3.4 Bisherige Darstellung der verbindlichen Bauleitplanung 21

4 Planinhalte 22

4.1 Art der baulichen Nutzung 22

4.2 Maß der baulichen Nutzung 24

4.2.1 Grundflächenzahl 24

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen 25
4.3 Bauweise....26
4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 26
4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen....26
4.6 Flächen für Nebenanlagen....26
4.7 Verkehrsflächen....27
4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen 27
4.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 27
4.10 Private Grünflächen....28
4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
4.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte....28
4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen....28
4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen 29
4.14.1 Private Grünfläche „pG“ 29
4.14.2 Externe Ausgleichsflächen....29
4.15 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....29
4.16 Artenvorschlagsliste 29
4.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 29
4.18 Hinweise 29
5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung....29
5.1 Belange der Erschließung 29
5.2 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse 30
5.3 Belange des Artenschutzes....32
5.4 Belange von Naturschutz und Landschaft 32
5.5 Belange des Bodens....32
5.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung 33
5.7 Belange des Klimas 33
5.7.1 Ermittlung / Bewertung der CO2-Auswirkungen des geplanten Vorhabens 33
5.7.2 Ermittlung und Würdigung der CO2-Auswirkungen der mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehrsmengen....34
5.8 Belange der Wirtschaft....34
5.9 Belange der Landwirtschaft....35
6 Flächenbilanz 36

IV ANLAGEN 37

V UMWELTBERICHT 38

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes **(Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten **(Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG**) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.10.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege **(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.09.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.10.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 304).
- **Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)** vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. I Nr. 235).
- **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).
- **Landesplanungsgesetz (LPlG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2003 (GVBl. 2003, 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- **Gemeindeordnung (GemO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738).
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. November 2013 (GVBl. 2013, 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).
- **Landeswassergesetz (LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728).
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesgesetz zur Förderung des Klimaschutzes (Landesklimaschutzgesetz - LKSG-)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Juli 2025 (GVBl. 2025, 257).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat in seiner Sitzung am 12.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom __.__.2026 bis __.__.2026 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.2026 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Veröffentlichung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Veröffentlichung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ mit Begründung wurde im Zeitraum vom __.__.2026 bis einschließlich __.__.2026 im Internet unter _____ veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen im selben Zeitraum bei der Verbandsgemeindeverwaltung Bellheim während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Die Veröffentlichung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurden die Internetadresse und die Dauer der Veröffentlichungsfrist genannt sowie angegeben, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der

Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Entwurf des Bebauungsplans „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom __.__.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum __.__.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ als Satzung beschlossen. Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“ als Satzung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass der Planung ist der Erweiterungsbedarf des am Knittelsheimer Weg in Ottersheim ansässigen Bauunternehmens. Das Unternehmen benötigt zusätzliche Betriebsflächen, insbesondere zur Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen, um den bestehenden Betrieb auch künftig funktionsgerecht und wirtschaftlich weiterführen zu können. Die hierfür vorgesehenen Flächen schließen östlich an das bestehende Betriebsgelände an und liegen außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“.

Die Erweiterungsflächen werden bereits zu betrieblichen Zwecken in Anspruch genommen. Da diese Nutzung bislang nicht durch die geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gedeckt ist, besteht ein planungsrechtlicher Sicherungsbedarf. Zudem ist im Zusammenhang mit der Nutzung der östlich angrenzenden Flächen ein Vollzugsverfahren bei der unteren Bauaufsichtsbehörde anhängig. Ziel der Planung ist es daher, die für den Betrieb erforderlichen Erweiterungsflächen städtebaulich geordnet zu entwickeln und auf eine rechtssichere bauleitplanerische Grundlage zu stellen.

Da die geplante Erweiterung derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Parallel ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Die Planung dient damit der Sicherung eines ortsansässigen Unternehmens, der geordneten städtebaulichen Entwicklung am östlichen Ortsrand von Ottersheim sowie der Vermeidung einer ungeregelten gewerblichen Inanspruchnahme bislang nicht entsprechend überplanter Flächen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein solches Planungserfordernis liegt hier vor, da die Erweiterung eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebs nicht auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zugelassen werden kann, die bereits erfolgte bzw. beabsichtigte betriebliche Nutzung der östlich angrenzenden Flächen städtebaulich zu ordnen ist und nur durch die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans eine rechtssichere Steuerung der künftigen Nutzung, Erschließung und Flächeninanspruchnahme gewährleistet werden kann.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des am Knittelsheimer Weg ansässigen Bauunternehmens zu schaffen. Durch die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“

sollen die östlich an das bestehende Betriebsgelände angrenzenden Flächen einer städtebaulich geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt und dauerhaft für die betrieblichen Erfordernisse des Unternehmens gesichert werden.

Die Planung dient insbesondere der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden ortsansässigen Gewerbebetriebs. Mit der Bereitstellung zusätzlicher Betriebsflächen, insbesondere für die Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen, soll die Funktionsfähigkeit des Betriebsstandortes erhalten und eine wirtschaftliche Betriebsführung am bestehenden Standort ermöglicht werden. Gleichzeitig kann durch die Erweiterung unmittelbar angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände eine räumlich-funktionale Bündelung der betrieblichen Nutzungen erreicht werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die bauleitplanerische Ordnung der bislang nicht entsprechend überplanten Erweiterungsflächen. Die bereits erfolgte bzw. beabsichtigte Inanspruchnahme der östlich angrenzenden Flächen soll in einen rechtssicheren städtebaulichen Rahmen überführt werden. Hierdurch sollen Art und Umfang der zulässigen Nutzung verbindlich geregelt und die künftige Entwicklung des Betriebsstandortes planungsrechtlich gesteuert werden.

Zweck der Planung ist darüber hinaus, die Belange der städtebaulichen Entwicklung, der Erschließung, der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Raumordnung sachgerecht miteinander in Einklang zu bringen. Die Erweiterung soll auf das für den Betrieb erforderliche Maß begrenzt und unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen ausgestaltet werden.

Mit der Planung soll eine ungeordnete gewerbliche Flächeninanspruchnahme am östlichen Ortsrand vermieden und stattdessen eine verbindliche Grundlage für eine geordnete, städtebaulich verträgliche Erweiterung des bestehenden Betriebs geschaffen werden. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans dient damit sowohl der Standortsicherung des Unternehmens als auch der nachhaltigen Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung der betroffenen Flächen.

1.3 Standortalternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich sind grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Die Standortalternativenprüfung folgt im vorliegenden Fall jedoch einer besonderen Ausgangslage, die den Prüfmaßstab wesentlich bestimmt: Es handelt sich nicht um die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebs auf einer frei wählbaren Fläche, sondern um die Bestandssicherung und planungsrechtliche Sanierung eines seit langem am Standort ansässigen Unternehmens, das bereits Flächen östlich des bestehenden Bebauungsplangebiets in Anspruch genommen hat.

Die Suche nach Standortalternativen ist in einer solchen Konstellation in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erheblich eingeschränkt. Die betriebliche Erweiterung eines bestehenden Unternehmens setzt eine unmittelbare räumliche Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände voraus, da nur so die innerbetrieblichen Abläufe zwischen Bestandsbetrieb und Erweiterungsfläche funktional gewährleistet werden können. Eine räumlich vom Betriebsstandort getrennte Lagerfläche würde nicht nur

erhebliche zusätzliche Transportverkehre über öffentliche Straßen verursachen und damit Verkehrsbelastungen und Emissionen steigern, sondern wäre betriebswirtschaftlich nicht tragfähig und widerspräche zudem dem planerischen Ziel der Emissionsminimierung und Verkehrsvermeidung.

Hinzu kommt der planungsrechtliche Sanierungsbedarf: Die östlich an das Betriebsgelände angrenzenden Flächen werden bereits tatsächlich genutzt; ein bauaufsichtliches Vollzugsverfahren ist anhängig. Die Planung dient daher nicht allein der Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten, sondern der planungsrechtlichen Bewältigung einer bestehenden Situation. Dieser Sanierungsbedarf ist standortgebunden und lässt sich nicht auf andere Flächen im Gemeindegebiet verlagern.

Ungeachtet dessen hat die Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau im Rahmen des Zielabweichungsantrags Standortalternativen geprüft. Als Prüfkriterien wurden eine Mindestgrundstücksgröße von 0,8 ha, ein Mindestabstand von 150 m zu schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf die Reduzierung von Lärm- und Staubimmissionen, die unmittelbare Nähe zum bestehenden Betriebsgelände zur Sicherstellung innerbetrieblicher Abläufe und kurzer Transportwege sowie die mittelfristige Verfügbarkeit der Fläche zugrunde gelegt.

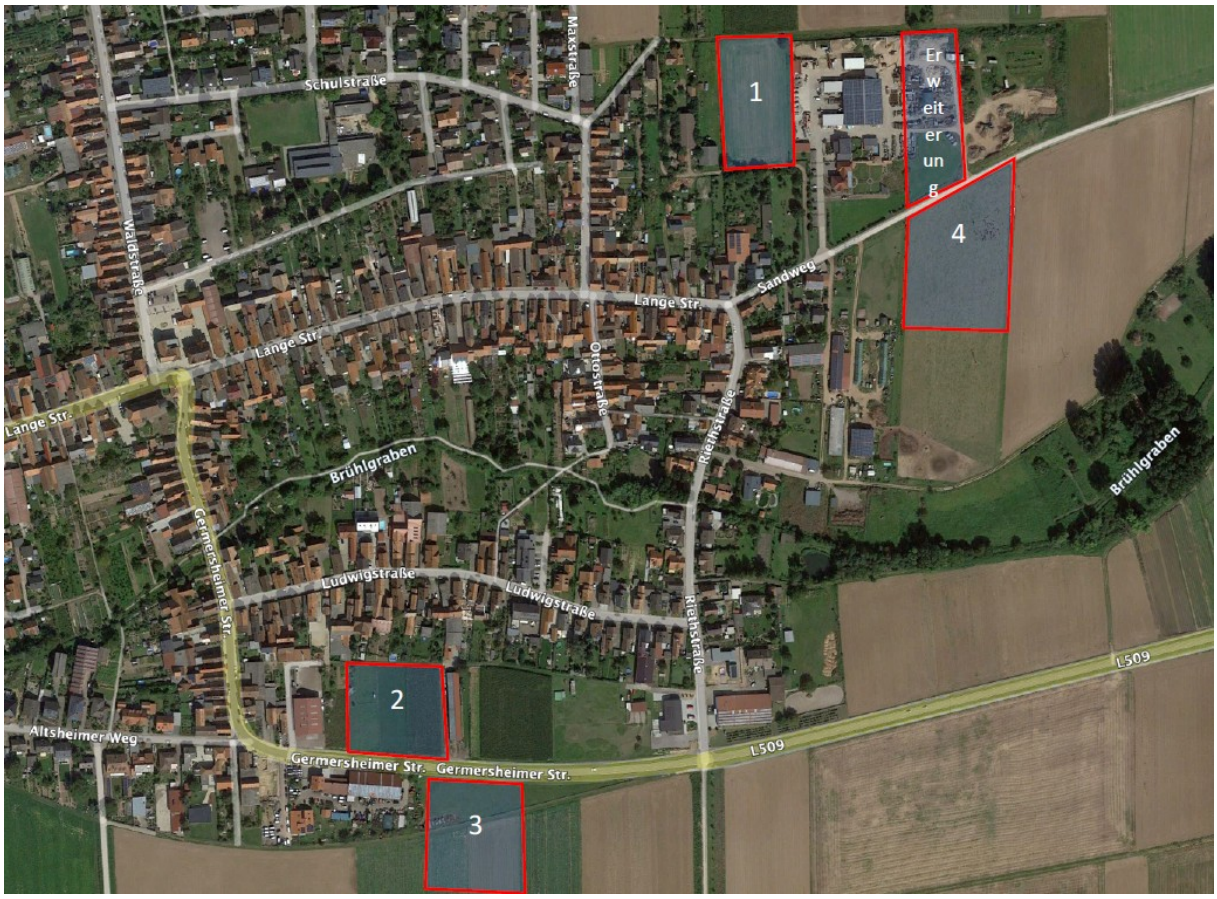


Abbildung 1: Lage der vier Alternativstandorte

Quelle: FIRU mbH auf Grundlage ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP, www.lvermgeo.rlp.de

Insgesamt wurden vier Alternativflächen untersucht: eine Fläche im Süden der Ortsgemeinde (Fläche 1, ca. 0,7 ha), eine Fläche nördlich von Ottersheim (Fläche 2, ca. 0,7 ha), eine Fläche südlich der Germersheimer Straße, südöstlich des Betriebs (Fläche 3, ca. 0,7 ha), sowie eine Fläche südlich des Sandwegs (Fläche 4, ca. 1,2 ha).

Im Ergebnis scheiden sämtliche Alternativflächen aus. Die Flächen 1 und 2 unterschreiten mit Abständen von 100 m bzw. 40 m zu schutzbedürftigen Nutzungen den erforderlichen Mindestabstand deutlich. Fläche 2 weist zudem eine hohe Verkehrsbelastung auf. Fläche 3 hält zwar einen Abstand von 200 m ein, ist jedoch ebenfalls mit einer hohen Verkehrsbelastung verbunden. Entscheidend ist, dass bei allen vier Alternativflächen die Eigentümer den Verkauf sowie jede anderweitige Überlassung der Grundstücke ablehnen, sodass keine der Flächen verfügbar ist.

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Erweiterungsfläche
Flächengröße	ca. 0,7 ha	ca. 0,7 ha	ca. 0,7 ha	ca. 1,2 ha	ca. 0,7 ha
Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen	100 m	40 m	200 m	150 m	250 m
Verkehrsbelastung	gering	Hoch	Hoch	gering	gering
Verfügbarkeit	Eigentümer lehnt den Verkauf sowie anderweitige Überlassung des Grundstücks ab	Eigentümer lehnen den Verkauf sowie anderweitige Überlassung des Grundstücks ab	Eigentümer lehnt den Verkauf sowie anderweitige Überlassung des Grundstücks ab	Eigentümer lehnt den Verkauf sowie anderweitige Überlassung des Grundstücks ab	Eigentümer ist verkaufsbereit. Die Fläche wir weder heute noch zukünftig für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Abbildung 2: Standortalternativenprüfung

Die östlich an den Betrieb angrenzende Erweiterungsfläche (ca. 0,7 ha) erfüllt demgegenüber alle Prüfkriterien: Sie weist einen Abstand von 250 m zu schutzbedürftigen Nutzungen auf, verursacht aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Betriebsgelände nur eine geringe Verkehrsbelastung, und der Eigentümer ist verkaufsbereit. Die Fläche wird weder heute noch zukünftig für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die östlich angrenzende Erweiterungsfläche die einzige geeignete und verfügbare Fläche darstellt und als Vorzugsvariante zu bewerten ist.

1.4 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans ist maßgeblich durch den Charakter der Planung als Bestandssicherung und betriebliche Erweiterung eines am Standort ansässigen Unternehmens geprägt. Der Geltungsbereich umfasst sowohl den Änderungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“ als auch die östlich angrenzende Erweiterungsfläche. Die Konzeption folgt dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers, das Grundlage des raumordnerischen Vertrages ist und die betrieblichen Erweiterungsflächen mit einer umfassenden landschaftlichen Einbindung verbindet.



Abbildung 3: Nutzungsübersicht der Betriebserweiterung

Queller: Kröper + Kröper GbR

Von der Gesamterweiterungsfläche von ca. 7.100 m² entfallen lediglich ca. 3.400 m² auf die eigentliche betriebliche Nutzung. Vorgesehen ist hier im Wesentlichen ein Freilager mit Regalsystem (ca. 20 m × 30 m, Gesamthöhe max. 4,00 m) zur geordneten Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen. Durch die Konzentration auf ein Freilager bleibt der überwiegende Teil der Betriebsfläche unversiegelt. Die verbleibenden ca. 3.700 m² – und damit mehr als die Hälfte der Erweiterungsfläche – dienen der landschaftlichen Eingrünung und dem naturschutzfachlichen Ausgleich. Dieses Verhältnis dokumentiert die erheblichen Anstrengungen der Gemeinde und des Vorhabenträgers, den Flächeneingriff so gering wie möglich zu halten und zugleich einen wirksamen landschaftlichen Übergang zur offenen Feldflur zu gewährleisten.

Die Eingrünung des Plangebiets ist als allseitige, mehrreihige Gehölzpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern konzipiert. Diese Grünordnung schafft einen wirksamen Pufferbereich, der die im Einheitlichen Regionalplan ausgewiesene Grünzäsurfunktion so weit wie möglich kompensiert. Die Pflanzmaßnahmen schaffen Nahrungs-, Nist- und Versteckmöglichkeiten insbesondere für Vögel und Reptilien und werten den östlichen Ortsrand ökologisch auf.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene private Straßenverkehrsfläche. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen. Durch die unmittelbare räumliche Anbindung an das Bestandsgelände werden innerbetriebliche Transportwege auf ein Minimum reduziert, was die öffentlichen Straßen von zusätzlichem Verkehr entlastet und zugleich Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) minimiert.

Im Ergebnis verbindet die städtebauliche Konzeption die Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs mit der Sanierung einer planungsrechtlich ungeordneten Situation und einer umfassenden landschaftlichen Einbindung. Die Planung ist darauf ausgerichtet, die betrieblichen Belange mit den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes, der Raumordnung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einen verhältnismäßigen und dauerhaft tragfähigen Ausgleich zu bringen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" liegt am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau, nördlich der L 509. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und schließt sowohl den Bereich des bestehenden rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“ als auch die östlich daran anschließende Erweiterungsfläche ein. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Gemarkung Ottersheim. Die Topografie ist eben.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Siedlungsgebiet der Ortsgemeinde Ottersheim an. In den übrigen Himmelsrichtungen – nach Norden, Osten und Süden – wird es von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der nächstgelegene Aussiedlerhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m in östlicher Richtung. Das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Knittelsheim liegt rund 600 m östlich.



Abbildung 4: Geltungsbereich des Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung“

Betroffen sind folgende Flurstücke:
1738, 1739, 1740, 1741, 1744/1, 1744/2, 1744/3, 1745/1, 1745/2, 1745/3, 1746/1, 1746/2, 1746/3, 1747/1, 1747/2, 1750/9

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das bestehende Betriebsgelände eines Bauunternehmens, das den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“ ausfüllt. Der Betrieb ist als Bauunternehmen tätig und umfasst eine Betriebshalle bzw. Lagerhalle mit Büroräumen im Erdgeschoss, mehrere Unterstände sowie umfangreiche Freiflächen zur Lagerung von Baustoffen, Baumaschinen und Baufahrzeugen. Die Betriebszeiten liegen montags bis freitags von 8:00 bis 17:00 Uhr; samstags und sonntags findet kein regelmäßiger Betrieb statt. Das Unternehmen beschäftigt mehrere Mitarbeiter, von denen ein erheblicher Anteil (ca. 40 %) den Betrieb mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreicht.

Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind im Einzelnen folgende Nutzungen vorhanden: Im nördlichen Bereich befinden sich Freiflächen zur Lagerung von Schüttgütern (Sand, Riesel, Splitt, Kies, Schotter), Zwischenlager für Sand, Abbruchmaterial und Natursteine sowie Abstellflächen für Zukaufmaterial (Steine, Pflaster, Rinnen u. Ä.). Die zentrale Betriebshalle dient als Lagerhalle und Werkstatt. Südlich der Halle sind Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie Abstellflächen für Fahrräder und Zweiräder angeordnet. Die innere Erschließung erfolgt über Fahrwege, die das Betriebsgelände in Nord-

Süd- und Ost-West-Richtung durchziehen. Abstellflächen für sonstiges Betriebsgerät (Bauwagen, Radlader, Container, Gitterboxen, Paletten) befinden sich im nordwestlichen Bereich. Ein Kran sowie Stellplätze für Firmenfahrzeuge, Beton- und Stahlbauteile sind im mittleren Bereich des Geländes verortet. An der Nord- und Westseite des Betriebsgeländes ist eine Betonwand von ca. 2,50 m Höhe als Lärm- und Sichtschutz errichtet, die zugleich als Abgrenzung der gelagerten Materialien dient.

Auf der östlich angrenzenden Erweiterungsfläche, die bislang nicht Bestandteil des Geltungsbereichs ist, befinden sich gegenwärtig bereits Lager- und Abstellflächen. Im nördlichen Bereich werden Siebmaterial und eine Siebmaschine betrieben; südlich davon befinden sich Abstellflächen für Bauwagen und Container. Die Tätigkeit des Unternehmens wird nach eigenen Angaben zu ca. 95 % an den Baustellen ausgeübt; nur ein geringer Teil der Arbeiten dient der Vorbereitung im Lager. Das für die Baustellen erforderliche Baumaterial wird von den Zulieferfirmen überwiegend direkt an die Baustellen geliefert; das im Lager befindliche Material dient der Ergänzung.

Gemäß dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers ist auf der Erweiterungsfläche ein Freilager mit Regalsystem (ca. 20 m × 30 m, max. Gesamthöhe 4,00 m) vorgesehen. Die östlich an die Erweiterungsfläche angrenzenden Grundstücke, die bisher ebenfalls baurechtswidrig betrieblich genutzt wurden, sind gemäß dem raumordnerischen Vertrag in die landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 sowie dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) von Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 stellt einen übergeordneten Gesamtplan dar, der mit seinen Zielen rechtsverbindliche Vorgaben für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen gibt. Die Grundsätze erhalten allgemeine Aussagen, die bei genannten Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau ist im LEP IV keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde gehört zum Mittelbereich Germersheim und liegt außerhalb der zentralörtlichen Versorgungsbereiche. Die Gewerbeflächenentwicklung beschränkt sich daher auf den aus der Eigenentwicklung resultierenden Bedarf. Mit der vorliegenden Planung wird keine über die Eigenentwicklung hinausgehende gewerbliche Flächenausweisung verfolgt. Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Bestandssicherung und betrieblich erforderlichen Erweiterung eines seit langem am Standort ansässigen Unternehmens. Er steht damit im Einklang mit den Grundsätzen der Eigenentwicklung, da er einen konkret belegten, betriebsbezogenen Flächenbedarf deckt und keine Neuansiedlung gewerblicher Nutzungen zum Gegenstand hat.

An das Plangebiet grenzt im Norden ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus. Das LEP IV formuliert hierzu den Grundsatz, dass die Möglichkeiten der naturnahen Erholung unter Einbeziehung des landschaftlich und geowissenschaftlich orientierten Tourismus fortentwickelt werden sollen (G 133). Die Erholungs- und Erlebnisräume sowie die landesweit bedeutsamen Bereiche für Erholung und Tourismus bilden gemeinsam eine Grundlage für die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten der regional bedeutsamen Gebiete für Erholung und Tourismus (Z 134). Die geplante betriebliche Erweiterung steht den Zielen und Grundsätzen der Erholungsvorsorge nicht entgegen. Erhebliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Erholungsraums sind nicht zu erwarten, da die Erweiterung eine bereits bestehende gewerbliche Nutzung arrondiert und durch die im Bebauungsplan vorgesehene allseitige Eingrünung eine wirksame landschaftliche Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Freiraum gewährleistet wird. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände, sodass keine zusätzlichen Verkehre in den Erholungsbereich hineinwirken.

3.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) konkretisiert die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV für die Metropolregion Rhein-Neckar. Der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau ist im ERP keine zentralörtliche oder sonstige Gemeindefunktion zugewiesen. Gemäß Ziel Z 1.5.2.1 des ERP steht gleichwohl jeder Kommune in der Metropolregion Rhein-Neckar eine gewerbliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung zu. Dabei ist die Flächenvorsorge vorrangig zur Eigenentwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft an den potenziellen Erfordernissen der ortsansässigen Unternehmen zu orientieren. Dies gilt sowohl für die Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Standorte als auch für die Bereitstellung von Gewerbeflächen für notwendige Standortverlagerungen. Die vorliegende Planung bewegt sich innerhalb dieses Rahmens, da sie ausschließlich der Bestandssicherung und betrieblich erforderlichen Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens dient und keine über den Eigenbedarf hinausgehende gewerbliche Flächenentwicklung verfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Bereich der Erweiterungsfläche geringfügig die Zielfestlegung Z 2.1.1 des ERP (Regionale Grünzüge/Grünzäsuren als Vorranggebiet). Die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Grünzäsuren haben dabei die Funktion, eine bandartige Siedlungsentwicklung und das Zusammenwachsen von Siedlungsgebieten zu verhindern. Ebenso wird in geringem Umfang die Zielfestlegung Z 2.3.1.2 (Vorranggebiet für die Landwirtschaft) berührt, wonach in den Vorranggebieten für die Landwirtschaft zur Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung eine außerlandwirtschaftliche Nutzung nicht zulässig ist.

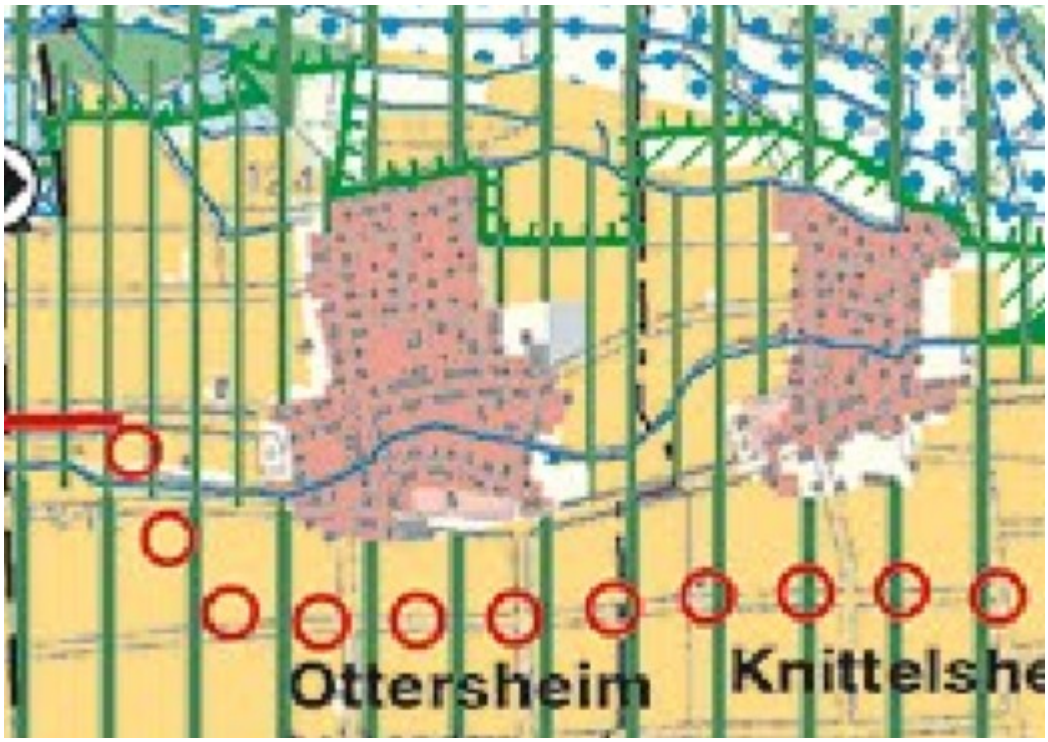


Abbildung 5: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar – Raumnutzungskarte

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen am 28.04.2026 unter: https://planungsregion.m-r-n.com/regionalplan/einheitlicher-regionalplan/

Die Vereinbarkeit der Planung mit den genannten Zielfestlegungen wurde im Rahmen eines raumordnerischen Vertrages gemäß § 14 Abs. 2 ROG i. V. m. § 11 Abs. 3 LPlG Rheinland-Pfalz hergestellt. Der Vertrag wurde zwischen dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung, der Verbandsgemeinde Bellheim als Träger der vorbereitenden Bauleitplanung, der Ortsgemeinde Ottersheim als Träger der verbindlichen Bauleitplanung und dem ansässigen Betrieb als Vorhabenträger geschlossen. Darin wurde vereinbart, dass die betriebliche Erweiterung auf die unmittelbar östlich an das Betriebsgelände angrenzenden Grundstücke beschränkt und im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planerisch umgesetzt wird. Der Verband Region Rhein-Neckar stimmt dem Vorhaben auf dieser Grundlage als regionalplangerechte Ausformung zu und wird den Regionalplan entsprechend der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführten Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim bei nächster Gelegenheit nachführen. Vor diesem Hintergrund entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Regionalplanung; ein Zielabweichungsverfahren gemäß § 6 Abs. 2 ROG ist nicht erforderlich.

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ (FFH-7000-112)

Nördlich des Plangebiets befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m das FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal" (FFH-7000-112). Das insgesamt 4.672,4 ha große Schutzgebiet erstreckt sich als

großflächiges Waldgebiet auf dem Schwemmkegel der Queich und ist für die Vernetzung von Rheinauenbiotopen mit dem Pfälzerwald von besonderer Bedeutung. Im Bereich nördlich des Plangebiets handelt es sich jedoch lediglich um die südlichen Ausläufer des Schutzgebiets, die landwirtschaftlich genutzt werden und keine für die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets maßgeblichen Lebensraumtypen oder Artenvorkommen aufweisen.



Abbildung 6: FFH-Gebiet im Umfeld des Plangebietes

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2021, abgerufen am 28.04.2026 unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Trotz der räumlichen Nähe ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets durch die vorliegende Planung nicht auszugehen. Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung und Erweiterung eines seit langem am Standort ansässigen Gewerbebetriebs. Die bisherigen betrieblichen Emissionen (Lärm, Staub, Verkehr) bestehen bereits und haben bislang zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen des Schutzgebiets geführt. Durch die Planung wird keine wesentliche Intensivierung der bestehenden Nutzung herbeigeführt; die betriebliche Tätigkeit wird zu ca. 95 % an auswärtigen Baustellen ausgeübt, sodass das Betriebsgelände selbst nur eine untergeordnete emittierende Funktion hat. Darüber hinaus wird durch die im Bebauungsplan festgesetzte allseitige Eingrünung ein wirksamer Pufferbereich zur angrenzenden Feldflur und damit auch in Richtung des FFH-Gebiets geschaffen. Die zwischen dem Plangebiet und den maßgeblichen Lebensräumen des FFH-Gebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen bewirken eine zusätzliche räumliche Trennung.

Eine FFH-Vorprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

3.2.2 Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen“ (VSG-7000-044)

In einer Entfernung von ca. 400 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet „Offenbacher Wald, Bellheimer Wald und Queichwiesen" (VSG-7000-044). Das Schutzgebiet umfasst einen ausgedehnten, von Westen nach Osten sich verbreiternden Schwemmfächer der Queichniederung. Bedeutsame Lebensräume sind die feuchten Alteichenbestände und die hochgelegenen trockenen Kiefernwälder. Landesweit findet sich hier eine der höchsten Dichten charakteristischer Waldvögel, insbesondere Spechte.



Abbildung 7: Vogelschutzgebiet im Umfeld des Plangebietes

Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz – © 2021, abgerufen am 28.04.2026 unter https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Auch hinsichtlich des Vogelschutzgebiets ist von einer erheblichen Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht auszugehen. Das Plangebiet liegt in deutlichem Abstand zum Schutzgebiet und ist von diesem durch landwirtschaftliche Nutzflächen getrennt. Es handelt sich bei dem Vorhaben um die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs, dessen Emissionen bereits seit langem auf die Umgebung einwirken, ohne dass Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets erkennbar geworden wären. Durch die vorliegende Planung wird keine über das bereits bestehende Maß hinausgehende Belastung der Umgebung verursacht. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen schaffen vielmehr zusätzliche Habitatstrukturen, die als Nahrungs- und Nistmöglichkeiten auch für Vogelarten des Schutzgebiets wirken können.

Eine Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, da erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

3.3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Bellheim wurde am 07.06.2004 von der Kreisverwaltung Germersheim genehmigt und durch Bekanntmachung am 12.08.2004 rechtswirksam. Seither wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt. Derzeit befindet sich der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim in der Gesamtfortschreibung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebiets – entsprechend dem Geltungsbereich des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg“ – als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der östliche Bereich, der die geplante Erweiterungsfläche umfasst, ist hingegen als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

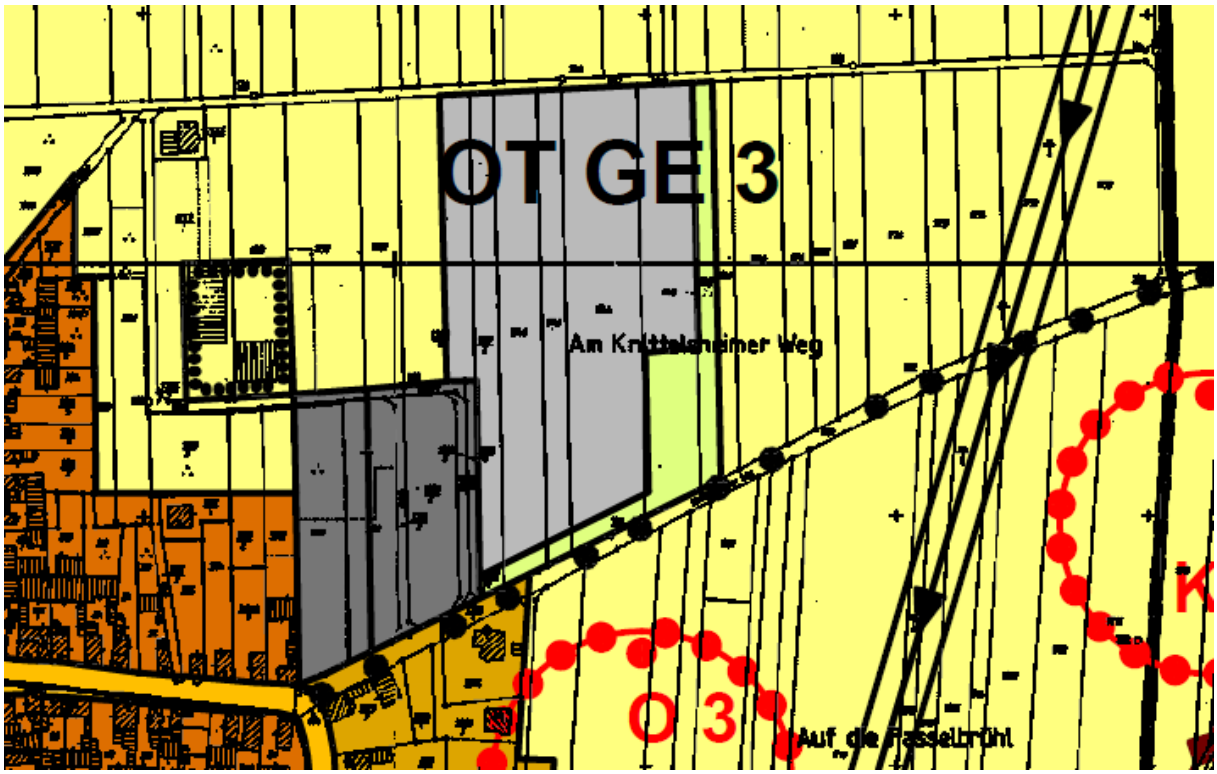


Abbildung 8: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bellheim

Quelle: Verbandsgemeinde Bellheim

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der östliche Erweiterungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Baufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann der Bebauungsplan in diesem Bereich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Bellheim durchgeführt. Im Rahmen dieser Teiländerung wird die Darstellung im Bereich der Erweiterungsfläche von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche geändert. Der Verbandsgemeinderat Bellheim hat den entsprechenden Aufstel-

lungsbeschluss am 21.02.2024 gefasst. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung werden inhaltlich aufeinander abgestimmt, sodass sichergestellt ist, dass der Bebauungsplan bei Inkrafttreten aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

3.4 Bisherige Darstellung der verbindlichen Bauleitplanung

Für den westlichen Teil des heutigen Plangebiets besteht der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan Gewerbegebiet „Knittelsheimer Weg".

Der bestehende Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, das in zwei Teilgebiete gegliedert ist. Im Gebiet GE 1 sind ausschließlich Betriebe des Bauhaupt- und Baunebengewerbes sowie damit zusammenhängende Handelstätigkeiten einschließlich der erforderlichen Lagerung von Baumaterialien und der Bearbeitung von Bauschutt- und Erdaushubrecyclingmaterial zulässig. Im Gebiet GE 2 sind darüber hinaus bis zu vier Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen sind in beiden Teilgebieten ausgeschlossen.

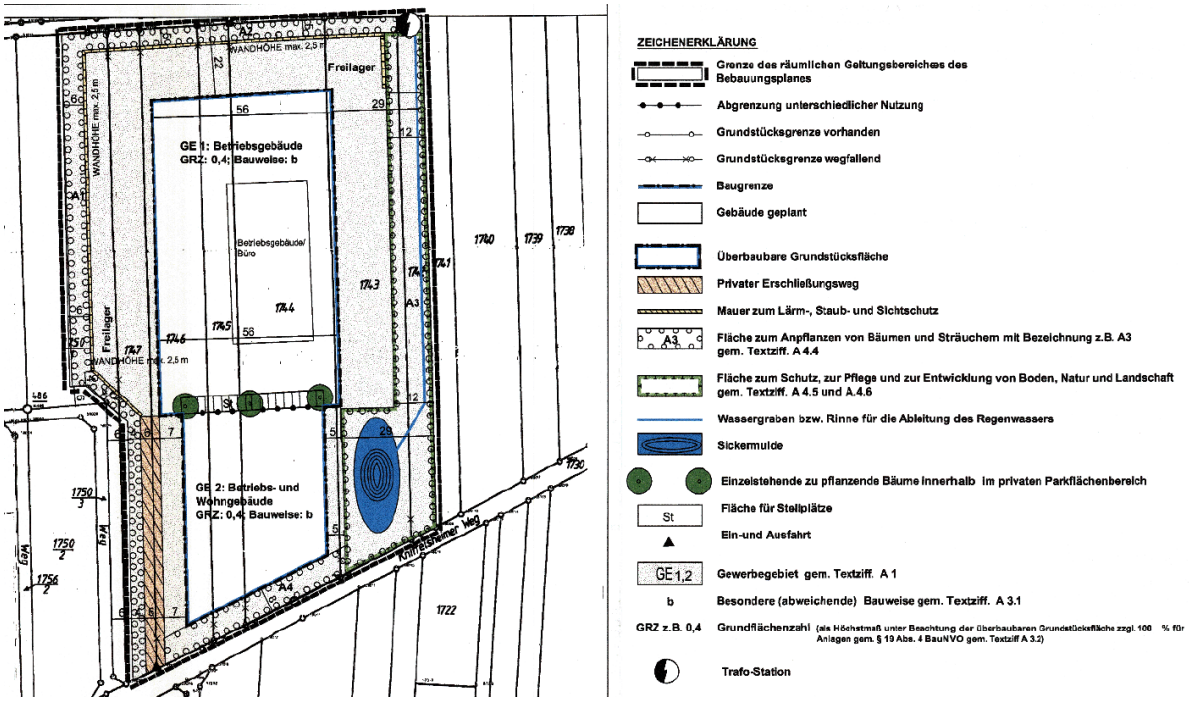


Abbildung 9: Auszug aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gewerbegebiet "Knittelsheimer Weg" aus dem Jahr 2003

Quelle: Verbandsgemeinde Bellheim

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt, die für Freilagerflächen sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 100 % überschritten werden darf. Die Gebäudehöhen sind als Wandhöhen festgesetzt und betragen für Wohngebäude maximal 6,00 m und für Betriebsgebäude maximal 7,00 m, jeweils gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes an der südwestlichen Gebäudeecke. Es gilt die besondere (abweichende) Bauweise, in der Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sehen eine allseitige Eingrünung des Betriebsgeländes vor: Entlang der West- und Südgrenze jeweils eine geschlossene, 5-reihige Gehölzpflanzung, entlang der Nordgrenze eine 3-reihige Pflanzung mit vorgelagertem Gras-Krautsaum und entlang der Ostgrenze eine 3-reihige Pflanzung im nördlichen Teil, anschließend eine 8 m breite Grünlandeinsaat mit Obsthochstämmen. Zum Lärm- und Sichtschutz sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen geschlossene Wände mit einer Gesamthöhe von mindestens 2,00 m und maximal 2,50 m festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Ersatzmaßnahmen außerhalb des Baugrundstücks, darunter die Umwandlung von Ackerflächen in Streuobstwiesen. Die ergänzende Gestaltungssatzung regelt Dachformen und -neigungen, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" ersetzt den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig und erweitert den Geltungsbereich nach Osten um die betrieblich erforderliche Erweiterungsfläche. Zugleich wird der bisherige vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB überführt. Diese Umstellung trägt dem Umstand Rechnung, dass der Betrieb seit nunmehr über 20 Jahren am Standort etabliert ist und die starre Bindung an einen Vorhaben- und Erschließungsplan den heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr gerecht wird. Der Angebotsbebauungsplan ermöglicht eine flexiblere Nutzung innerhalb des durch die Festsetzungen definierten Rahmens, ohne dass die Steuerungswirkung der Gemeinde über Art und Maß der baulichen Nutzung eingeschränkt wird. Die wesentlichen Regelungsinhalte des bestehenden Plans werden im neuen Bebauungsplan fortgeführt und an die aktuellen planungsrechtlichen Erfordernisse angepasst.

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung knüpft an die bisherige planungsrechtliche Situation des bestehenden Bebauungsplans an und entspricht der tatsächlichen und planungsrechtlich gewollten gewerblichen Nutzung des Standorts. Die Gebietsfestsetzung als Gewerbegebiet ist städtebaulich erforderlich, um die Bestandssicherung und Erweiterung des ansässigen Bauunternehmens planungsrechtlich abzusichern und zugleich den gewerblichen Charakter des Standorts dauerhaft zu sichern.

Die allgemein zulässigen Nutzungen umfassen Gewerbebetriebe aller Art – einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie –, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Gegenüber dem Regelkatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO wird auf die allgemeine Zulässigkeit von Tankstellen und öffentlichen Betrieben verzichtet. Tankstellen sind aufgrund der Ortsrandlage, der fehlenden Anbindung an eine öffentliche Hauptverkehrsstraße und der damit einhergehenden zusätzlichen Verkehrsbelastung im Plangebiet städtebaulich nicht erwünscht. Öffentliche Betriebe entsprechen nicht dem Gebietscharakter eines ausschließlich der privaten gewerblichen Nutzung dienenden Standorts am Ortsrand.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Hierfür bestehen besondere städtebauliche Gründe: Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand im Bereich der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar gesicherten Grünzäsur und unterliegt dem im raumordnerischen Vertrag vereinbarten Nutzungskonzept. Windenergieanlagen würden aufgrund ihrer Höhenentwicklung die landschaftliche Einbindung und die Grünzäsurfunktion beeinträchtigen; zudem ist mit Blick auf das ca. 170 m entfernte FFH-Gebiet „Bellheimer Wald mit Queichtal“ und das benachbarte Vogelschutzgebiet eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auszuschließen.

Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Die ausdrückliche Zulassung dient der Förderung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 5 S. 2, § 1a Abs. 5 BauGB). Sie eröffnet zugleich die Möglichkeit, frei werdende Betriebsflächen ergänzend zur solaren Energiegewinnung zu nutzen, ohne den gewerblichen Gebietscharakter aufzugeben. Eine über die gewerbliche Nutzung hinausgehende, vollflächige Inanspruchnahme des Plangebiets zu Energiezwecken bleibt einer gesonderten planungsrechtlichen Beurteilung – erforderlichenfalls im Wege der Bauleitplanänderung – vorbehalten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Regelung knüpft an die bisherige Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans an, in dem bereits Betriebsleiterwohnungen zulässig waren. Die Beschränkung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit stellt sicher, dass die Wohnnutzung dem gewerblichen Charakter des Gebiets untergeordnet bleibt und keine eigenständige Wohngebietsfunktion entsteht. Zugleich wird vermieden, dass heranrückende Wohnbebauung immissionsschutzrechtliche Konflikte mit dem gewerblichen Betrieb auslöst.

Der Ausschluss der in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten – ist städtebaulich begründet. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand in isolierter Lage, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, und verfügt über keine fußläufige Anbindung an die Wohnsiedlungsbereiche der Ortsgemeinde. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind auf eine gute Erreichbarkeit aus dem Siedlungszusammenhang angewiesen und wären am Standort funktionslos. Vergnügungsstätten sind mit dem Gebietscharakter eines von einem Bauunternehmen geprägten Gewerbegebiets am Ortsrand unvereinbar und würden zu einem unerwünschten Trading-Down-Effekt führen.

Der Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution dient der Wahrung des Gebietscharakters und der Vermeidung von Nutzungskonflikten mit dem ansässigen Gewerbebetrieb sowie der angrenzenden Wohnbebauung im Westen. Derartige Betriebe sind mit der städtebaulichen Zielsetzung der Planung – Bestandssicherung eines Bauunternehmens – nicht vereinbar.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben folgt aus der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans. Das Plangebiet dient der Sicherung eines bestehenden Baubetriebshofs und ist in seiner Lage,

Erschließung und betrieblichen Struktur auf die Nutzung als Bauunternehmen ausgerichtet. Einzelhandelsbetriebe sind mit dieser Zweckbestimmung nicht vereinbar und würden dem Planungsziel der Bestandssicherung zuwiderlaufen. Darüber hinaus wäre ein Einzelhandelsstandort am östlichen Ortsrand städtebaulich nicht sinnvoll und würde zusätzlichen Kundenverkehr erzeugen, der mit der gewerblichen Nutzung des Plangebiets in Konflikt treten könnte. Abweichend hiervon werden Verkaufsstellen zugelassen, die einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb räumlich und funktional zugeordnet sind und in denen überwiegend betriebseigene Erzeugnisse oder damit im Zusammenhang stehende Waren vertrieben werden. Die Verkaufsfläche darf die dem jeweiligen Betrieb dienende Produktions- oder Dienstleistungsfläche nicht überschreiten und ist auf maximal 200 m² je Gewerbebetrieb begrenzt. Diese Regelung ermöglicht den typischen Werksverkauf eines produzierenden Gewerbebetriebs, ohne dass eine eigenständige Einzelhandelsfunktion entsteht. Durch die doppelte Begrenzung – funktionale Zuordnung und Flächenobergrenze – ist sichergestellt, dass die Verkaufsstelle dem Gewerbebetrieb dienend untergeordnet bleibt und keine Sogwirkung auf den allgemeinen Kundenverkehr entfaltet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan, der eine GRZ von 0,4 vorsah, wird die zulässige Grundfläche für bauliche Hauptanlagen damit angehoben, um dem ansässigen Betrieb als Angebotsbebauungsplan einen flexiblen Rahmen für die bauliche Entwicklung zu eröffnen. Die GRZ von 0,8 entspricht der für Gewerbegebiete in § 17 Abs. 1 BauNVO bestimmten Obergrenze. Ihre Ausschöpfung ist hier städtebaulich vertretbar, weil die randlichen Grün- und Eingrünungsflächen sowie die Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung außerhalb der überbaubaren Flächen dauerhaft gesichert werden und damit ein angemessener Anteil unversiegelter, durchgrünter Flächen erhalten bleibt.

Darüber hinaus darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen – Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist durch die besondere betriebliche Struktur des Plangebiets städtebaulich gerechtfertigt. Ein Bauunternehmen ist in besonderem Maße auf großflächige Lager- und Abstellflächen für Baustoffe, Baumaschinen, Baufahrzeuge und Schüttgüter angewiesen, die im Freien und damit außerhalb der überbauten Grundfläche untergebracht werden. Ohne die Möglichkeit einer Überschreitung bis zur GRZ von 1,0 wären die betrieblich zwingend erforderlichen Freilagerflächen innerhalb des Plangebiets nicht unterzubringen, ohne den Betrieb in seiner wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit erheblich einzuschränken. Bereits der bisherige Bebauungsplan sah eine entsprechende Überschreitungsregelung vor; die Fortführung knüpft an die bewährte Praxis am Standort an.

Die Zulassung einer vollständigen Überschreitung bis zur GRZ von 1,0 steht nicht im Widerspruch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Lagerflächen sind ganz überwiegend nicht versiegelt, sondern als unbefestigte oder teilbefestigte Freiflächen ausgeführt, auf denen Baustoffe und Maschinen abgestellt werden. Die Bodenfunktionen werden durch diese Nutzung zwar eingeschränkt, jedoch nicht in dem Maße beeinträchtigt, wie dies bei einer vollflächigen Versiegelung der Fall wäre. Zudem ist die Überschreitungsmöglichkeit durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote an den Rändern des Plangebiets begrenzt, die von der Überschreitung ausgenommen sind und dauerhaft als unversiegelte Vegetationsflächen erhalten bleiben.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß bestimmt. Der bisherige Bebauungsplan regelte die Höhenentwicklung über Wandhöhen, differenziert nach Wohn- und Betriebsgebäuden (max. 6,00 m bzw. 7,00 m). Der neue Bebauungsplan geht zu einer einheitlichen Gebäudehöhe über, die vom höchsten Punkt der Dachkonstruktion aus gemessen wird. Diese Umstellung schafft eine klarere und vollzugstauglichere Regelung, da die Gebäudehöhe als absolutes Höchstmaß sämtliche Gebäudetypen und Dachformen erfasst und Auslegungsschwierigkeiten bei der Bestimmung der Wandhöhe – etwa bei geneigten Dachflächen oder gestaffelten Gebäudekörpern – vermeidet.

Als Bezugspunkt wird eine in der Planzeichnung festgesetzte Referenzhöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) herangezogen. Die Wahl eines absoluten Höhenbezugspunkts anstelle eines relativen Bezugs auf die Geländeoberfläche oder die angrenzende Straßenfläche dient der Rechtssicherheit und Bestimmtheit der Festsetzung. Bei einem Plangebiet mit ebenem Gelände, wie es hier vorliegt, gewährleistet die absolute Referenzhöhe eine eindeutige und nachprüfbare Höhenbegrenzung, die unabhängig von nachträglichen Geländeveränderungen gilt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient der Einfügung der baulichen Anlagen in das Landschafts- und Ortsbild. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Ottersheim und ist nach Norden, Osten und Süden von offener Agrarlandschaft umgeben. Eine übermäßige Höhenentwicklung würde zu einer unangemessenen Dominanzwirkung gegenüber der flachen Umgebung führen und die Wirksamkeit der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen beeinträchtigen. Die Höhenbegrenzung stellt sicher, dass sich die baulichen Anlagen in die durch den bestehenden Betrieb bereits geprägte Maßstäblichkeit einfügen und die im raumordnerischen Vertrag vereinbarte Funktion der Eingrünung als landschaftliche Abschirmung nicht durch überragende Baukörper konterkariert wird.

Die differenzierte Regelung der Messpunkte für Flachdächer, geneigte Dächer und Pultdächer gewährleistet, dass die Höhenbegrenzung unabhängig von der gewählten Dachform einheitlich und bestimmt anwendbar ist. Die Herausnahme technischer Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Antennenanlagen aus der Höhenberechnung ist sachlich gerechtfertigt, da diese Anlagen bei Gewerbebetrieben aus betriebstechnischen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen häufig erforderlich sind und sich einer vorausschauenden Höhenfestsetzung entziehen. Die Einschränkung auf technisch erforderliche und gegenüber der Gebäudegrundfläche untergeordnete Aufbauten verhindert dabei eine

missbräuchliche Ausnutzung dieser Ausnahme und stellt sicher, dass die Aufbauten das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht dominieren.

4.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese Festsetzung knüpft an die Regelung des bestehenden Bebauungsplans an, der bereits die besondere Bauweise mit derselben Maßgabe vorsah. Die Zulassung von Gebäudelängen über 50 m ist durch die betrieblichen Anforderungen eines Bauunternehmens städtebaulich gerechtfertigt. Betriebshallen und Lagerhallen erfordern aus funktionalen und wirtschaftlichen Gründen häufig zusammenhängende Baukörper, die die in der offenen Bauweise übliche Längenbegrenzung von 50 m überschreiten. Im Übrigen bleibt es bei den Grundsätzen der offenen Bauweise, insbesondere der Einhaltung seitlicher Grenzabstände, sodass eine ausreichende Belüftung und Belichtung gewährleistet ist.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Baugrenzen sind innerhalb des Gewerbegebiets bewusst großzügig gefasst, um dem Betrieb eine möglichst flexible Ausnutzung der gewerblich nutzbaren Flächen zu ermöglichen. Dies ist vor dem Hintergrund geboten, dass erhebliche Teile des Plangebiets durch die Pflanzgebote zur Randeingrünung, die private Grünfläche pG sowie die Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser der baulichen Nutzung entzogen sind. Um dem Betrieb trotz dieser Flächenbindungen eine funktionsgerechte Anordnung von Gebäuden und baulichen Anlagen zu ermöglichen, ist es erforderlich, die verbleibende Gewerbefläche weitgehend als überbaubare Grundstücksfläche zur Verfügung zu stellen.

4.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Ebenerdige Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Diese Regelung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO trägt den betrieblichen Erfordernissen eines Bauunternehmens Rechnung, bei dem Stellplätze für Mitarbeiterfahrzeuge, Kundenfahrzeuge und betriebseigene Fahrzeuge flexibel auf dem Betriebsgelände angeordnet werden müssen. Eine Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen würde die betriebliche Nutzung unverhältnismäßig einschränken, da die Baugrenzen vorrangig der Steuerung der Hauptbaukörper dienen.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies schließt ausdrücklich auch überdachte Lagereinrichtungen ein, die für ein Bauunternehmen zur witterungsgeschützten Aufbewahrung empfindlicher Baustoffe und Werkzeuge betriebstypisch und erforderlich

sind. Gleiches gilt für die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die ebenfalls innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, um die infrastrukturelle Versorgung des Betriebsgeländes sicherzustellen.

Der Ausschluss untergeordneter Nebenanlagen zur Kleintierhaltung ist durch den gewerblichen Charakter des Plangebiets städtebaulich begründet. Eine Kleintierhaltung ist mit der Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets, das der Unterbringung eines Bauunternehmens dient, nicht vereinbar und birgt das Risiko von Nutzungskonflikten, insbesondere im Hinblick auf Geruchsimmissionen und hygienische Beeinträchtigungen des Betriebsablaufs.

4.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Plangebiet werden als private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „private Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vollständig über private Verkehrsflächen. Die Festsetzung als private Verkehrsfläche entspricht der bestehenden Erschließungssituation und stellt sicher, dass die Unterhaltung und Instandhaltung der Verkehrsflächen in der Verantwortung des Grundstückseigentümers verbleibt. Zugleich wird die Gemeinde von Erschließungsfolgekosten freigehalten.

4.8 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und Leitungen

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß der Planzeichnung werden Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der geordneten Bewirtschaftung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und knüpft an die bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltene Vorgabe an, wonach die auf dem Baugrundstück anfallenden unverschmutzten Oberflächenwässer gesammelt, zur Gartenbewässerung genutzt und auf dem Grundstück versickert werden sollen.

Aufgrund der Ortsrandlage und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt einer geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung besondere Bedeutung zu. Durch die gewerbliche Nutzung und die damit verbundene teilweise Befestigung von Flächen erhöht sich der Oberflächenabfluss gegenüber dem natürlichen Zustand. Um eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushalts, eine Belastung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch unkontrollierten Oberflächenabfluss sowie eine Überlastung der öffentlichen Kanalisation zu vermeiden, wird das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zurückgehalten. Die lagemäßige Festsetzung der Rückhalteflächen in der Planzeichnung stellt sicher, dass die erforderlichen Flächen dauerhaft für diesen Zweck gesichert sind und nicht durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Art und Dimensionierung der Rückhalteanlagen sind im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der einschlägigen wasserrechtlichen Anforderungen und in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu konkretisieren.

4.10 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB in der Planzeichnung mit „pG“ lagemäßig festgesetzt. Sie sichern dauerhaft die für die landschaftliche Einbindung, den naturschutzfachlichen Ausgleich und die Wahrung der Grünzäsurfunktion erforderlichen Freiflächen, insbesondere im östlichen Randbereich als Übergang zur offenen Agrarlandschaft in Richtung Knittelsheim und als im raumordnerischen Vertrag vereinbarte dauerhafte Siedlungskante. Zusammen mit den festgesetzten Pflanzgeboten sichern sie die allseitige Eingrünung des Betriebsgeländes.

Die Festsetzung als private Grünflächen anstelle öffentlicher Grünflächen ist sachgerecht, da die Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und keine öffentliche Zugänglichkeit oder Erholungsfunktion erfüllen sollen. Die Unterhaltung und Pflege obliegt dem Grundstückseigentümer, was zugleich die dauerhafte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sicherstellt.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

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

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entlang der West- und Nordseite des Gewerbegebiets eine geschlossene Abschirmwand mit einer Mindesthöhe von 2,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche fest. Die Festsetzung dient der dauerhaften Sicherung einer bereits vorhandenen Betonwand, die der Vorhabenträger im Bestand errichtet hat und die sowohl eine Lärmschutz- als auch eine Sichtschutzfunktion gegenüber der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung erfüllt.

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt die Abschirmwand als Eingangsgröße der Immissionsprognose. Die Wand mindert die Schallausbreitung vom Betriebsgelände in Richtung der nächstgelegenen Immissionsorte im Mischgebiet und trägt dazu bei, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Um die Belastbarkeit der gutachterlichen Ergebnisse dauerhaft sicherzustellen und dem Grundsatz der Konfliktbewältigung im Bebauungsplan zu entsprechen, ist es erforderlich, die Abschirmwand planungsrechtlich zu sichern. Ohne eine solche Festsetzung bestünde die Möglichkeit, dass die Wand ohne planungsrechtliche Bindung beseitigt oder in ihrer Wirksamkeit verändert wird, sodass die der Abwägung zugrunde gelegten Immissionsverhältnisse nicht mehr gewährleistet wären. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Annahmen der schalltechnischen Untersuchung und die darauf gestützte Abwägungsentscheidung der Gemeinde auf einer gesicherten tatsächlichen Grundlage beruhen. Die im Bestand vorhandene Betonwand erfüllt die Anforderungen der Festsetzung, sodass keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen erforderlich werden.

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

4.14.1 Private Grünfläche „pG“

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.14.2 Externe Ausgleichsflächen

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.15 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.16 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

4.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen auf Grundlage des § 88 LBauO RLP (insbesondere zu Dachform und -neigung, Einfriedungen und Werbeanlagen) werden im weiteren Verfahren ergänzt. Die Festsetzungen folgen dem Grundsatz der Zurückhaltung und beschränken sich auf die wesentlichen, besonders gestaltwirksamen Bauelemente.

4.18 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den südlich verlaufenden Sandweg, der das Betriebsgelände an die Riethstraße und über diese an die L 509 anbindet. Die L 509 stellt die Verbindung an das überörtliche Straßennetz her, im Osten an die B 9 und im Westen an die A 65. An dieser Erschließungssituation ändert sich durch die vorliegende Planung nichts. Die Erweiterungsfläche wird ausschließlich über das bestehende Betriebsgelände und die vorhandene private Erschließung angebunden; eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist weder erforderlich noch vorgesehen.

Die Planung induziert keinen zusätzlichen Verkehr. Das Betriebsgelände wird auch nach der Erweiterung durch dasselbe Unternehmen mit unverändertem Betriebsumfang genutzt. Die Erweiterungsfläche dient im Wesentlichen der geordneten Unterbringung von Lagerflächen, die bisher teilweise behelfsmäßig und baurechtswidrig auf angrenzenden Grundstücken untergebracht waren. Eine Ausweitung der betrieblichen Tätigkeit oder eine Erhöhung der Beschäftigtenzahl ist mit der Planung nicht verbunden. Die Tätigkeit des Unternehmens wird nach eigenen Angaben zu ca. 95 % an auswärtigen Baustellen ausgeübt; das Betriebsgelände selbst erzeugt lediglich ein untergeordnetes Verkehrsaufkommen, das sich im Wesentlichen auf die morgendliche Abfahrt der Betriebsfahrzeuge zu den Baustellen und deren abendliche Rückkehr beschränkt. Der Kundenverkehr beläuft sich auf wöchentlich ca. ein bis zwei Fahrzeuge. Das für die Baustellen erforderliche Baumaterial wird von den Zulieferfirmen überwiegend direkt an die Baustellen geliefert; das im Lager befindliche Material dient lediglich der Ergänzung.

Die bestehende Erschließung über den Sandweg ist für das beschriebene Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert. Da sich die Verkehrsverhältnisse durch die Planung nicht verändern, bestehen keine Anhaltspunkte für eine unzureichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließung. Die Gemeinde wird durch die Planung nicht mit zusätzlichen Erschließungsfolgekosten belastet, da sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets als private Verkehrsflächen festgesetzt sind und in der Unterhaltungslast des Grundstückseigentümers verbleiben.

5.2 Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau sichert mit dem Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" den Bestand und die maßvolle Erweiterung eines gewerblichen Baubetriebshofs am östlichen Ortsrand. Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die bebaute Ortslage an, in der sich Wohnnutzungen befinden, die im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind. Aus der Nachbarschaft von gewerblicher Nutzung und schutzbedürftiger Wohnnutzung ergibt sich die Frage, ob die vom Betrieb ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vereinbar sind und ob die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft eingehalten werden. Zur Klärung dieser Frage wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die schalltechnische Untersuchung ermittelt die Gewerbelärmeinwirkungen des Betriebs auf der Grundlage einer detaillierten Prognose nach TA Lärm und unter Berücksichtigung der DIN 18005. Der Untersuchung liegt eine umfassende Betriebsbeschreibung zugrunde, die auf einem Betriebsfragebogen und Vor-Ort-Erhebungen basiert. Der Betrieb beschäftigt 18 Mitarbeiter, von denen ca. 95 % überwiegend auf auswärtigen Baustellen tätig sind. Die Betriebszeiten beschränken sich auf den Tageszeitraum werktags von 7.00 bis 17.00 Uhr; ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Die emissionsrelevanten Vorgänge auf dem Betriebsgelände umfassen im Wesentlichen den Einsatz von Radlader, Bagger und Gabelstapler, die Be- und Entladung von Lkw, den Betrieb einer Siebanlage, den Containerwechsel sowie den Pkw- und Lkw-Verkehr auf dem Gelände.

Die Beurteilung erfolgt an den vier nächstgelegenen Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, die sämtlich im Mischgebiet liegen und für die ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tags gilt. Im Ergebnis werden an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm deutlich unterschritten. Die Zusatzbelastung durch den Betrieb ist damit an allen Immissionsorten als nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

Hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen, die insbesondere beim Gabelschlagen des Gabelstaplers mit einem Schallleistungspegel von bis zu 110 dB(A) auftreten können, ermittelt die Untersuchung an allen Immissionsorten Spitzenpegel zwischen 50 und 57 dB(A). Der zulässige Spitzenpegel im Mischgebiet von 90 dB(A) (Immissionsrichtwert plus 30 dB) wird damit um mindestens 33 dB(A) unterschritten. Eine Überschreitung der zulässigen Geräuschspitzen ist sicher auszuschließen.

Die Auswirkungen des betriebsbedingten Verkehrs auf öffentlichen Straßen sind nach dem Ergebnis der Untersuchung aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens vernachlässigbar.

Die Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau macht sich die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zu eigen. Die Untersuchung ist methodisch nachvollziehbar, basiert auf einer detaillierten Prognose nach den Vorgaben der TA Lärm und verwendet konservative Emissionsansätze, die eine belastbare Grundlage für die Abwägung bilden. Das Gutachten belegt, dass die durch den Baubetriebshof verursachten Gewerbelärmeinwirkungen an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete deutlich unterschreiten. Die Unterschreitungen von mindestens 9 dB(A) beim Beurteilungspegel und von mindestens 33 dB(A) bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen weisen erhebliche Reserven auf. Eine immissionsschutzrechtliche Konfliktlage zwischen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet und der benachbarten Wohnnutzung besteht nicht. Die Betonwand mit einer Höhe von 2,5 m an der West- und Nordseite des Betriebsgeländes trägt als bestehende bauliche Maßnahme zur Abschirmung der Gewerbelärmeinwirkungen bei und wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Das Gutachten weist die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans für das der Planung zugrunde liegende Nutzungskonzept nach. Eine Untersuchung sämtlicher abstrakt zulässiger Nutzungen ist abwägungsrechtlich nicht geboten. Soweit künftige, derzeit nicht konkret absehbare Nutzungen im Einzelfall ein höheres Störpotenzial aufweisen sollten, ist deren immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit auf der Ebene des Baugenehmigungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, insbesondere über § 15 Abs. 1 BauNVO sowie die Anforderungen der TA Lärm. Die Gemeinde geht davon aus, dass etwaige Einzelkonflikte dort sachgerecht bewältigt werden können; angesichts der im Gutachten nachgewiesenen erheblichen Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ist eine planerische Konfliktbewältigung darüber hinaus nicht erforderlich. Eine Verlagerung auf die Genehmigungsebene ist daher zulässig.

Die Gemeinde kommt auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind und der Bebauungsplan den Anforderungen des § 50 BImSchG an eine verträgliche Zuordnung von Nutzungen entspricht. Weitergehender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen bedarf es nicht.

5.3 Belange des Artenschutzes

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.4 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts einschlägig geprüft und sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

5.5 Belange des Bodens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Bodenschutzklausel verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Flächen zu begründen und Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung vorrangig zu prüfen.

Die Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau ist sich der Bedeutung dieser Vorgaben bewusst und hat sie bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" besonders berücksichtigt. Der Bebauungsplan dient nicht der Erschließung eines neuen Gewerbestandorts, sondern der planungsrechtlichen Sicherung eines seit über zwei Jahrzehnten am Standort ansässigen Baubetriebshofs, der über die Grenzen des bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2003 hinaus in den östlich angrenzenden Außenbereich expandiert hat. Die Planung verfolgt damit in ihrem Kern das Ziel, einen bereits faktisch in Anspruch genommenen Standort in einen planungsrechtlich geordneten Zustand zu überführen. Der Flächenverbrauch hat bereits stattgefunden; der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für dessen dauerhafte Ordnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Hiervon entfällt ein erheblicher Anteil auf Flächen, die bereits durch den bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 planungsrechtlich gesichert waren. Die tatsächliche Neuinanspruchnahme von bislang nicht überplanten Flächen beschränkt sich auf die Erweiterungsfläche im östlichen Bereich des Plangebiets. Diese Erweiterungsfläche wurde im Verlauf des Planungsprozesses gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen des Vorhabenträgers erheblich reduziert. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans hat der Verbandsgemeinderat die Erweiterungsfläche auf maximal 0,9 ha begrenzt. Im Rahmen des raumordnerischen Vertrags mit dem Verband Region Rhein-Neckar wurde die Erweiterung auf die unmittelbar an den bestehenden Betriebshof angrenzenden Flächen beschränkt. Zugleich verpflichtet der raumordnerische Vertrag den Vorhabenträger, die östlich gelegenen, bisher betrieblich genutzten Flächen in landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen und entsprechend den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Vorprüfung einzugrünen. Im Ergebnis wird die Nettobilanz der Flächeninanspruchnahme durch diese Rückführung deutlich gemindert.

Die Gemeinde hat Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft. Da es sich um die Sicherung eines standortgebundenen Betriebs handelt, der auf zusammenhängende Freiflächen für Lagerung, Maschineneinsatz und Materialbewirtschaftung angewiesen ist, kommt eine Verlagerung in den Innenbereich

oder eine Nachverdichtung auf bestehenden Flächen nicht in Betracht. Alternative Standorte im Gemeindegebiet stehen nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche am bestehenden Betriebsstandort ist daher die einzige Möglichkeit, den Betrieb in seinem gegenwärtigen Umfang planungsrechtlich zu sichern. Der Umfang der Neuversiegelung wird durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Die privaten Grünflächen sowie die Pflanzgebote A 1 bis A 4 gewährleisten, dass ein erheblicher Anteil der Erweiterungsfläche unversiegelt bleibt und als Vegetationsfläche erhalten wird. Die Gemeinde kommt zu dem Ergebnis, dass die Inanspruchnahme von Grund und Boden auf das für die Bestandssicherung notwendige Maß beschränkt ist und den Anforderungen der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB genügt.

5.6 Abwasserentsorgung und Entwässerung

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.7 Belange des Klimas

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Darüber hinaus hat die Rechtsprechung die Bedeutung der Klimabelange im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung weiter geschärft. Die Gemeinde hat daher die klimarelevanten Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

5.7.1 Ermittlung / Bewertung der CO2-Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines seit über zwei Jahrzehnten bestehenden Baubetriebshofs. Die Planung ermöglicht keine grundlegend neue emissionsintensive Nutzung, sondern überführt einen bereits faktisch genutzten Standort in einen planungsrechtlich geordneten Zustand. Die mit dem Betrieb verbundenen CO_2-Emissionen resultieren im Wesentlichen aus dem Einsatz von Baumaschinen (Radlader, Bagger, Gabelstapler), dem Betrieb der Betriebshalle sowie dem betriebsbedingten Fahrzeugverkehr. Da der Betrieb bereits im Bestand in seinem gegenwärtigen Umfang besteht und die Planung keine wesentliche Kapazitätserweiterung, sondern die Sicherung des vorhandenen Betriebsumfangs zum Ziel hat, führt die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu einer relevanten Erhöhung der CO_2-Emissionen gegenüber dem Status quo. Eine eigenständige CO_2-Bilanzierung des Vorhabens ist vor diesem Hintergrund entbehrlich, da die planbedingte Zusatzbelastung gegenüber dem bereits bestehenden Betrieb als geringfügig einzustufen ist. Die Gemeinde weist gleichwohl darauf hin, dass die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die Begrünungspflichten für nicht überbaute Grundstücksflächen – durch die Schaffung von Vegetationsflächen einen Beitrag zur CO_2-Bindung und zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet leisten.

5.7.2 Ermittlung und Würdigung der CO2-Auswirkungen der mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehrsmengen

Der betriebsbedingte Verkehr ist nach den Ergebnissen der Betriebsbeschreibung als gering einzustufen. Der Betrieb generiert werktags insgesamt rund 20 Fahrzeugbewegungen (Summe aus Ein- und Ausfahrten), wobei ca. 95 % der 18 Mitarbeiter überwiegend auf auswärtigen Baustellen tätig sind und das Betriebsgelände am Sandweg nicht täglich anfahren. Ein erheblicher Anteil der Mitarbeiter erreicht den Betriebsstandort zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Kundenverkehr fällt lediglich in einer Größenordnung von ein bis zwei Fahrzeugen pro Woche an. Lkw-Verkehr beschränkt sich auf vereinzelte Zu- und Abfahrten sowie gelegentliche Fremdanlieferungen von Baumaterialien. Die mit diesen Verkehrsmengen verbundenen CO_2-Emissionen sind in absoluten Zahlen als sehr gering zu bewerten. Da der Betrieb bereits im Bestand in diesem Umfang betrieben wird und der Bebauungsplan keine Intensivierung der Verkehrserzeugung ermöglicht, sind die verkehrsbedingten CO_2-Auswirkungen der Planung als nicht erheblich einzustufen. Zusätzliche verkehrslenkende oder verkehrsmindernde Maßnahmen sind angesichts des geringen Verkehrsaufkommens nicht veranlasst.

Die Gemeinde kommt im Ergebnis zu der Bewertung, dass die Belange des Klimaschutzes der Planung nicht entgegenstehen. Die CO_2-Auswirkungen des Vorhabens und des damit einhergehenden Verkehrs sind vor dem Hintergrund der Bestandssicherung und des geringen Betriebsumfangs als nicht erheblich anzusehen. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen darüber hinaus zur Klimaanpassung und zur CO_2-Kompensation im Plangebiet bei.

5.8 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines seit über zwei Jahrzehnten am Standort ansässigen Baubetriebs, der als Handwerksbetrieb des Baugewerbes einen wesentlichen Beitrag zur lokalen und regionalen Wirtschaftsstruktur leistet. Der Betrieb beschäftigt derzeit 18 Mitarbeiter, von denen ein erheblicher Anteil unmittelbar in der Ortsgemeinde Ottersheim bei Landau wohnhaft ist und den Arbeitsplatz zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. Damit kommt dem Betrieb eine nicht unerhebliche Bedeutung als Arbeitgeber im ländlichen Raum zu, in dem gewerbliche Arbeitsplätze im produzierenden und bauausführenden Gewerbe erfahrungsgemäß begrenzt verfügbar sind.

Der Betrieb hat sich seit seiner Ansiedlung im Geltungsbereich des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2003 weiterentwickelt und ist dabei über die planungsrechtlich gesicherte Fläche hinaus in den östlich angrenzenden Außenbereich expandiert. Ohne die planungsrechtliche Sanierung dieses Bestands und die Überführung in einen rechtmäßigen Zustand durch den vorliegenden Bebauungsplan droht dem Betrieb eine existenzgefährdende Situation, da die im Außenbereich errichteten Anlagen und Lagerflächen bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig sind und bei konsequenter Anwendung des Ordnungsrechts einer Beseitigungsverfügung unterliegen könnten.

Die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs in seinem gegenwärtigen Umfang wäre unter diesen Umständen nicht mehr gewährleistet.

Die Planung verfolgt daher das wirtschaftspolitisch wie städtebaulich gleichermaßen begründete Ziel, dem ansässigen Baubetrieb eine verlässliche planungsrechtliche Grundlage für den Fortbestand und die moderate Weiterentwicklung zu schaffen. Die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und der Möglichkeit der Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 für Nebenanlagen trägt den betrieblichen Flächenerfordernissen in angemessener Weise Rechnung, ohne über das für die Bestandssicherung erforderliche Maß hinauszugehen. Gleichzeitig ermöglicht der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan – im Unterschied zum bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan – eine gewisse Flexibilität bei betrieblichen Anpassungen, die für die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Standorts von Bedeutung ist.

Ein Standortwechsel des Betriebs wäre mit erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen verbunden, die in keinem Verhältnis zu den mit der Bestandssicherung am bisherigen Standort verbundenen Auswirkungen stehen. Die Investitionen in die vorhandene Betriebsinfrastruktur, die gewachsene betriebliche Organisation und die standortbezogene Kundenbindung begründen ein gewichtiges wirtschaftliches Interesse an der planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Standorts. Die Gemeinde berücksichtigt dieses Interesse im Rahmen der Abwägung und kommt zu dem Ergebnis, dass die Belange der Wirtschaft die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich tragen und durch die gewählten Festsetzungen in sachgerechter Weise gefördert werden.

5.9 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar im Bereich der Erweiterungsfläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Plansatz Z 2.3.1.2) dargestellt. Die östlich, nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Überplanung der Erweiterungsfläche führt daher zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Die Gemeinde hat diesen Belang in der Abwägung mit besonderem Gewicht berücksichtigt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche wird jedoch durch mehrere Umstände relativiert. Die in Anspruch genommene Fläche ist bereits faktisch durch den bestehenden Betrieb genutzt und steht der landwirtschaftlichen Nutzung tatsächlich nicht mehr zur Verfügung. Darüber hinaus sieht der raumordnerische Vertrag mit dem Verband Region Rhein-Neckar ausdrücklich die Rückführung der östlich gelegenen, bisher betrieblich genutzten Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung vor. Die Nettobilanz des Verlusts landwirtschaftlicher Nutzfläche wird durch diese Regelung erheblich gemindert.

Der Verband Region Rhein-Neckar hat die Planung im Rahmen des raumordnerischen Vertrags als regionalplangerechte Ausformung der Siedlungsentwicklung am östlichen Ortsrand von Ottersheim bei Landau anerkannt und zugesagt, den Regionalplan entsprechend nachzuführen. Die Zustimmung des Regionalplanträgers schließt die Würdigung des Konflikts mit dem Vorranggebiet für die Landwirtschaft ein. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Belange der Landwirtschaft zwar

berührt, im Ergebnis aber nicht in einer Weise beeinträchtigt werden, die der Planung entgegensteht. Die Bestandssicherung des ansässigen Betriebs, die Reduzierung der Erweiterungsfläche und die vertraglich gesicherte Rückführung von Flächen in die landwirtschaftliche Nutzung begründen ein Überwiegen der für die Planung sprechenden Belange.

6 Flächenbilanz

Bezeichnung	**Flächengröße**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	**2,62 ha**
Gewerbegebiet GE	2,02 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,06 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,20 ha
Private Grünflächen	0,34 ha

IV ANLAGEN

- „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Am Knittelsheimer Weg, 1. Änderung und Erweiterung““, FIRU GfI mbH; April 2026

V UMWELTBERICHT