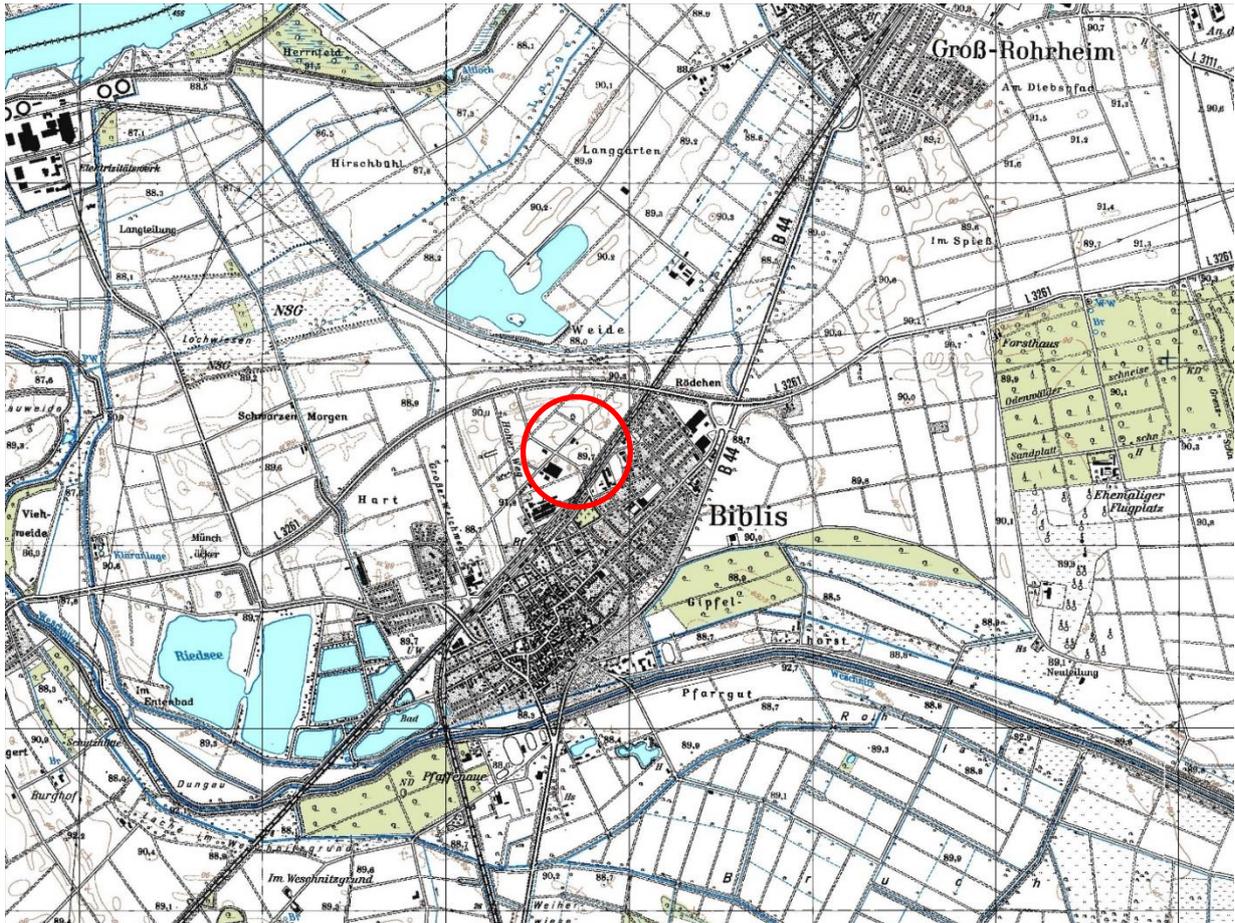




## Gemeinde Biblis

# 8. Änderung Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis



Bildquelle: CD-ROM „TOP 25 Hessen“, Dezember 2001

## Begründung zum 2. Entwurf

Oktober 2022

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB  
Beratende Ingenieure  
Goethestraße 11  
64625 Bensheim

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>I.1</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
I.1.1	Anlass der Planung.....	4
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	4
I.1.3	Planungsvorgaben .....	5
I.1.4	Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB.....	10
I.1.5	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung .....	15
I.1.6	Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung.....	16
I.1.7	Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen .....	17
I.1.8	Risikoüberschwemmungsgebiet.....	17
I.1.9	Denkmalschutz .....	18
I.1.10	Wasserwirtschaftliche Belange .....	18
I.1.11	Artenschutz.....	21
I.1.12	Immissionsschutz.....	23
I.1.13	Belange des Kampfmittelräumdienstes .....	24
<b>I.2</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>24</b>
I.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen.....	24
I.2.2	Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	26
I.2.3	Sonstige Festsetzungen.....	28
<b>I.3</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>28</b>
<b>I.4</b>	<b>Belange von Natur und Umwelt .....</b>	<b>28</b>
<b>II.</b>	<b>Planverfahren und Abwägung .....</b>	<b>31</b>

## **Anlagen**

- Anlage 1:** Bestandsplan (real), Maßstab 1:1000, Christina Nolden, Januar 2022
- Anlage 2:** Erläuterungen zum Bestandsplan, Christina Nolden, Januar 2022
- Anlage 3:** Bestandsplan Grünfläche (fiktiv), Maßstab 1:1000, Christina Nolden, Februar 2022
- Anlage 4:** Entwicklungsplan Grünfläche, Maßstab 1:1000, Christina Nolden, März 2022
- Anlage 5:** Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Christina Nolden, März 2022
- Anlage 6:** Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Januar 2022

## **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

### **I.1 Grundlagen**

#### **I.1.1 Anlass der Planung**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ setzt zwischen Gewerbeflächen und den im Bebauungsplan vorgesehenen (Plan-)Straßen jeweils 6,5 m breite Grünflächen fest. Die Baunit GmbH plant im Rahmen einer Erweiterung den Neubau einer Lagerhalle. Diese ist entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ innerhalb der Bauflächen grundsätzlich zulässig. Die Planung der Lagerhalle überschreitet jedoch die festgesetzten Baugrenzen geringfügig und ragt in die bislang festgesetzten Grünflächen am Rand des Grundstückes hinein. In weiten Teilen des Gewerbegebietes wurden die 6,5 m breiten Grünstreifen im Sinne der Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe bereits in Änderungsverfahren verkleinert. Durch eine Verkleinerung der entsprechenden Grünfläche und damit einhergehender Erweiterung der Bauflächen, ist eine maßvolle Nachverdichtung bzw. Erweiterung der Gewerbebetriebe im Innenbereich möglich. Auch in diesem Abschnitt des Gewerbegebietes „Am Hohen Weg“ sollen die Grünstreifen zugunsten der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen für Baunit und die anderen im Plangebiet ansässigen Firmen verkleinert werden. Pflanzmaßnahmen sollen dann im Sinne einer gewissen Kompensation des Grünflächenverlustes innerhalb des Gebietes vorgeschrieben werden. Dadurch sind die Eigentümer flexibler in der Gestaltung ihrer Grundstücke und können Bestandsgebäude über die bisher zulässigen Bereiche hinaus erweitern.

Die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind in der 8. Änderung des Bebauungsplanes in zwei Gebiete unterschiedlicher Nutzung gegliedert, um auf die Immissionen der Bahnstrecke reagieren zu können. Durch die Nähe zur Bahnstrecke sollen im GE 2 Wohnungen über die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, während sie im GE 1 entsprechend der Bestandsbebauung weiterhin zugelassen sein sollen. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird ein Schallgutachten erstellt und entsprechend in der Planung berücksichtigt.

#### **I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Am hohen Weg" liegt am nordwestlichen Rand der Kerngemeinde Biblis, direkt angrenzend an die Bahnschienen östlich des Betriebsgeländes der DC Action Logistics Germany GmbH bzw. der Gewerbestraße und umfasst den Bereich der Baunit GmbH und die umliegenden Flächen gemäß nachfolgender Skizze.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Biblis, Flur 3, Flurstücke Nr. 213/5, Nr. 214/5, Nr. 215/6, Nr. 215/7, Nr. 216/2, Nr. 216/7, Nr. 216/8, Nr. 216/9, Nr. 240/3 (teilweise), Nr. 242/8, Nr. 242/10, Nr. 242/11, Nr. 242/15, Nr. 242/20, Nr. 242/22, Nr. 242/23, Nr. 242/24, Nr. 242/25, Nr. 242/26, Nr. 242/27, Nr. 242/28, Nr. 242/29, Nr. 242/30, Nr. 242/31, Nr. 243/7, Nr. 244/2 (teilweise) und Nr. 338/1.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,8 ha.





Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Süd Hessen 2010 (unmaßstäblich), Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Januar 2011

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Biblis ist der Bereich des Plangebietes mit Ausnahme der Straßenfläche als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die Planung kann daher als gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

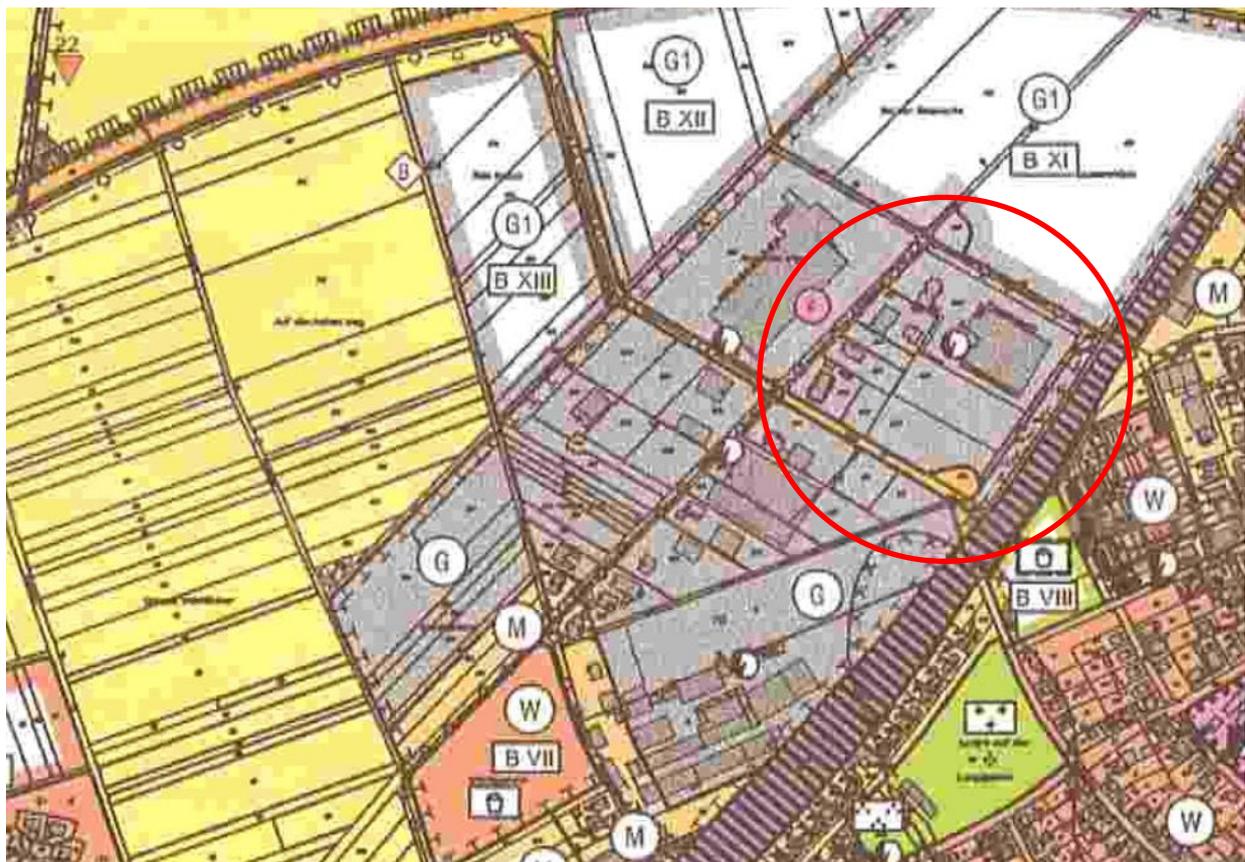


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeindeverwaltung Biblis, August 2012

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ werden der Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet „Waisenstück II“ in der Kerngemeinde Biblis (in Kraft getreten am 30.01.2016), der bestehende Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 08.06.1989 und die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ (in Kraft getreten am 10.04.1997) in den entsprechenden Teilbereichen überplant und ersetzt.



Abbildung 4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 47 "Waisenstück II" (in Kraft getreten am 30.01.2016), Bildquelle: Gemeinde Biblis, November 2019)

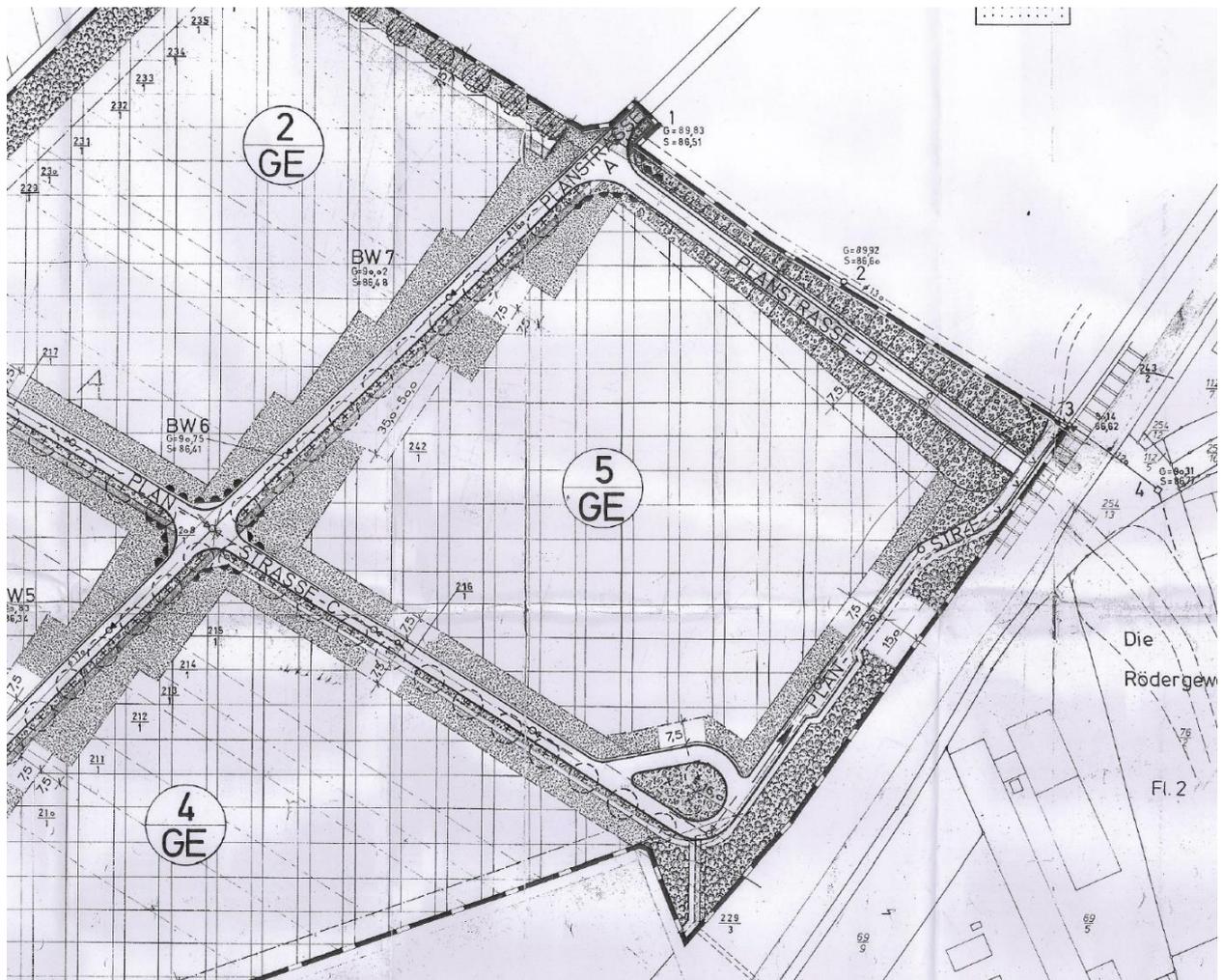


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Am Hohen Weg" (in Kraft getreten am 08.06.1989), Bildquelle: Gemeinde Biblis, November 2019

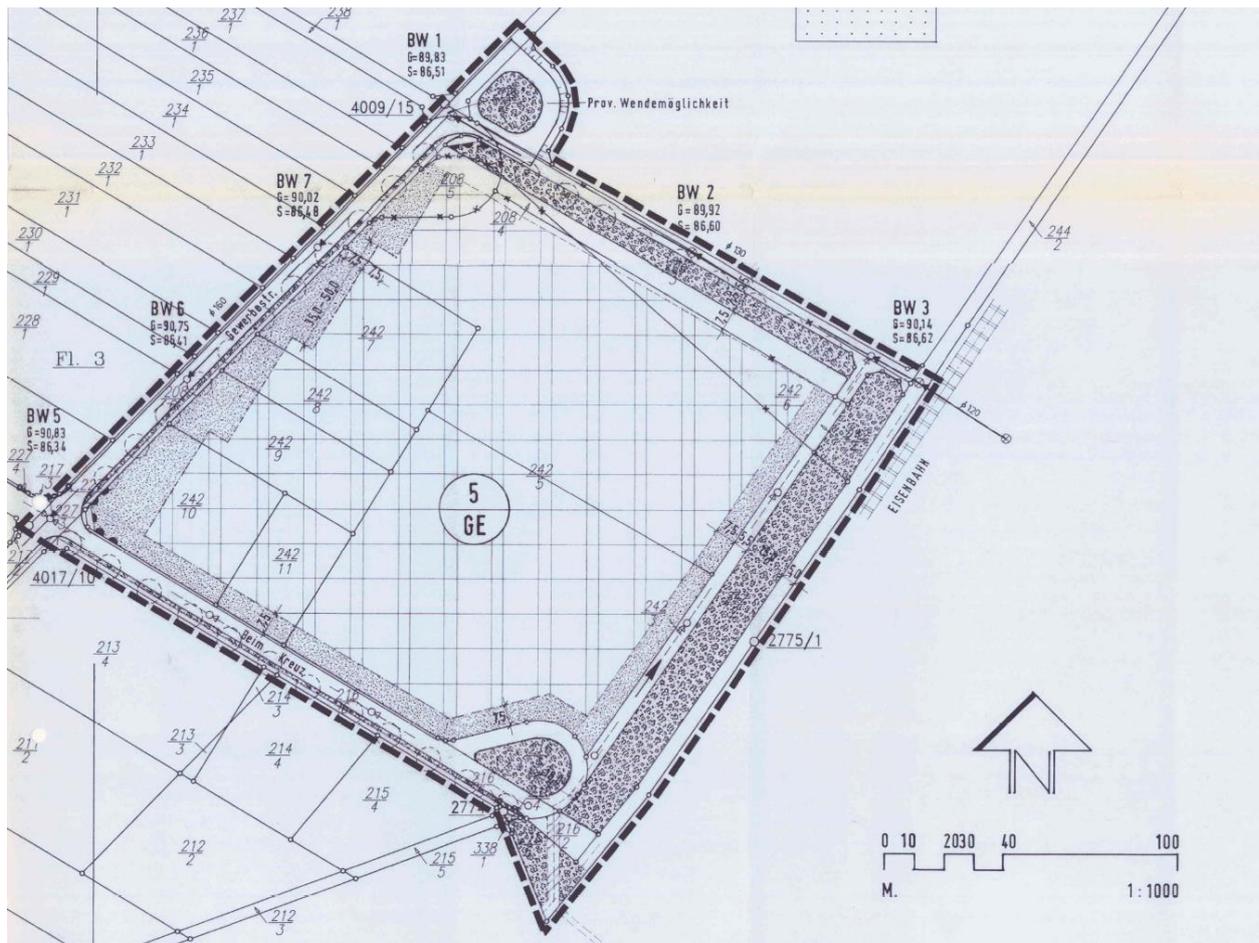


Abbildung 6: Ausschnitt aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 "Am Hohen Weg" (in Kraft getreten am 10.04.1997), Bildquelle: Gemeinde Biblis, November 2019

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 „Am Hohen Weg“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ sind am östlichen Rand des Geltungsbereiches, zur Bahnstrecke ein 15 m breiter und um die Gewerbeflächen herum ein 7,5 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Um eine Erweiterung der Betriebe im Rahmen der Innenentwicklung auf den Gewerbeflächen der Gemeinde zu ermöglichen, sollen diese Grünstreifen im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ ebenfalls als Gewerbeflächen festgesetzt werden. Auf den angrenzenden Gewerbeflächen, die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waisenstück“ liegen, wurde diese Erweiterung der gewerblichen Baufläche zugunsten der Entwicklung des Gewerbegebietes bereits vorgenommen und soll nun auf den angrenzenden Flächen ebenfalls entsprechend durchgeführt werden. Da sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen befindet, welche im Bebauungsplan Nr. 47 als Ausgleichsfläche herangezogen und in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz eingegangen ist, ist für dieses Verfahren ein Ausgleich der verlorenen Ausgleichsfläche zu schaffen. Bezugnehmend auf das Urteil des VGH Mannheim (5. Senat) vom 09.09.2020 (5 S 734/18) wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ auch bei der Anwendung des beschleunigten Verfahren nach §13 a eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt um auf den Eingriff in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zu kompensieren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebietes (VSG) Nr. 6216-450 „Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim“. Das Vogelschutzgebiet befindet sich nördlich der Landesstraße (L 3261) und wird durch diese sowie weitere Gewerbeflächen vom Plangebiet getrennt. Die Entfernung zwischen den Gewerbeflächen und dem Schutzgebiet beträgt ca. 300 m.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete.

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659).

Das Vorhaben liegt für den aus Gemeindesicht kaum zu erwartenden Fall eines Deichbruchs der Rheindeiche im überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

#### **I.1.4 Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Anlage 2 BauGB**

Der Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereiches nur an drei Stellen wesentlich geändert. Da nur eine geringe Erhöhung der zulässigen GRZ festgesetzt wird, liegt der Zuwachs an bebaubarer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bei weniger als den in § 13a (1) Nr. 2 BauGB als Anwendungsvoraussetzung genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit der Planung wird die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs befinden. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ im Plangebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt ca. 37.636 m<sup>2</sup> Nettobauland ergeben sich statt bislang ca. 26.845 m<sup>2</sup> (GRZ 0,7) bebaubare Fläche künftig ca. 34.065 m<sup>2</sup> (GRZ 0,8), was einen Zuwachs von insgesamt ca. 7.220 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche bedeutet. Dieser Wert liegt weit unter den in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Da das Nettobauland mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt soll dennoch eine Prüfung des Einzelfalles zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach §13 a durchgeführt werden, um die Verfahrenswahl zu bestätigen.

Zur Prüfung und Bestätigung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Baugebiete zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist es erforderlich eine Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB durchzuführen. Durch diese Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Im Folgenden werden die in Anlage 2 BauGB gegebenen Punkte abgearbeitet und ihre Anwendbarkeit auf die Planung dargelegt.

<b>I.1.4.1 Merkmale des Bebauungsplanes</b> insbesondere in Bezug auf			Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen
1.	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Die Änderung des Bebauungsplanes setzt keinen Rahmen über das Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung, da es sich bei der Bauleitplanung lediglich um eine Bestandsüberplanung handelt und keine neuen Vorhaben umgesetzt werden sollen, die ggf. UVP pflichtig sind.	Nein

2.	Das Ausmaß in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ wird aus den übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt (Regionalplan, Flächennutzungsplan). Die Planung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da dieser das Plangebiet als „Gewerbefläche, Bestand“ darstellt.	Nein
		Die Änderung des Bebauungsplanes ersetzt die bestehenden Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, um eine Erweiterung der Gewerbebetriebe zuzulassen, die neuen Festsetzungen sind weiter gefasst als die ursprünglichen, sodass keine Beeinflussung zu erwarten ist.	Nein
		Die Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in den entsprechenden Bereichen die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 Gewerbegebiet „Waisenstück II“. Im entsprechend zu überplanenden Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt, welche im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ überplant werden soll. Da es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 handelt, ist ein Ausgleich des Eingriffes in den rechtskräftigen Bestand erforderlich. Der angesprochene Grünstreifen dient lediglich der Eingrünung der Gebietes und hat keinen Naherholungscharakter. Eine Überplanung im Rahmen des § 13 a BauGB ist zulässig. Die mit der Planung an dieser Stelle einhergehenden Eingriffe werden ausgeglichen.	Nein
3.	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen insbesondere im Hinblick auf die Förderer der nachhaltigen Entwicklung;	Das Plangebiet unterliegt – auch gemäß den derzeit bestehenden Festsetzungen – der anthropogenen Nutzung. Die Bedeutung des Bebauungsplanes im Hinblick auf umweltbezogene Erwägung wird aufgrund der vorliegenden Bebauung und der hohen Versiegelung des Plangebietes als gering eingestuft. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna, Kulturgüter) sind durch die Bebauung und Versiegelung überformt und von nachrangiger Bedeutung.	Nein
		Eine Zunahme der Lärmbelastung ist durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht zu erwarten. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert,	Nein

		sodass keine Änderung der zulässigen Grenz-/Richtwerte zu erwarten ist. Eine Zunahme/Erhöhung der Lärmbelastung ist nicht geplant. Der Schutzanspruch umliegender Wohnnutzungen und anderer schutzbedürftiger Nutzungen ändert sich nicht. Die im Plangebiet ansässigen Betriebe müssen die Bestimmungen des Immissionsschutzes nach BImSchG bereits heute erfüllen. Entsprechend sind nachteilige, erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten.	
		Die nachhaltige Entwicklung wird durch die Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Durch die Innenentwicklung wird insbesondere der Außenbereich geschützt, was allgemein als positiv im Sinne des Umweltschutzes (Minimierung zusätzlicher Versiegelung etc.) zu bewerten ist.	Nein
4.	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme vorbereitet.	Nein
5.	Die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Schutzgebiete (wie z.B. Naturschutzgebiet, Vogelschutzgebiet, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des B-Plans. Es ergibt sich daher keine Bedeutung für nationale und europäische Umweltvorschriften	Nein
<b>I.1.4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</b>			
Insbesondere in Bezug auf			Nein
1.	Die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Auswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Durch die geplanten Festsetzungen kommt es nicht zu einer grundlegenden Umgestaltung des Plangebiets	Nein

2.	Den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Da die Planung aus übergeordneten Plänen und Programmen entwickelt wird, bestehen auch hier keine Auswirkungen der Planung. Die Planung ist nicht mit grenzüberschreitenden Auswirkungen verbunden.	Nein
3.	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Mit der Änderungsplanung werden keine weitergehenden Risiken für die Umwelt oder Gesundheitsrisiken vorbereitet. Bei den überplanten Flächen handelt es sich bereits um Gewerbeflächen. Eine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Die Erweiterung von Betriebsflächen der Firma Baunit erfolgt zwar näher an die östlich benachbarte Wohnnutzung heran, jedoch liegt zwischen dieser und der Gewerbefläche noch die Eisenbahnstrecke als ausreichender „Puffer“. Zudem werden die Erweiterungen im Bereich Baunit bereits als Lagerflächen von ungefährlichen Baustoffen genutzt.	Nein
4.	Den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den in Kapitel I.1.2 beschriebenen Geltungsbereich. Über das Plangebiet hinausgehende wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dies ergibt sich insbesondere auch aus dem Umstand, dass die Erweiterungsflächen bereits baulich realisiert und genutzt sind.	Nein
5.	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Beim Plangebiet handelt es sich um einen bebauten und weitestgehend versiegelten Bereich ohne nähere Bedeutung bzw. Sensibilität für vorgenannte Merkmale. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur in geringem Maß durch die geringfügige Erhöhung der GRZ-Werte möglich. Es ist lediglich einen Zuwachs an überbaubarer Fläche von 7.220 m <sup>2</sup> im Bereich bereits anthropogen überformter Flächen geplant.	Nein
6.	Merkmale der Auswirkungen auf folgende Gebiete		

6.1	Natura2000-Gebiete (nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.3	Naturparke (gem. §24 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzge- biete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	Nicht betroffen	Nein
6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzge- biete (gem. 53 (4) WHG), Überschwem- mungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Nicht betroffen	Nein
6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umwelt- qualitätsnormen be- reits überschritten sind	Nicht betroffen	Nein
6.8	Gebiete, mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgeset- zes	Nicht betroffen	Nein

6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind	Nicht betroffen	Nein
-----	--	-----------------	------

#### I.1.4.3 Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ sollen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört werden und ihnen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalls gegeben werden. Die Angaben zur Vorprüfung werden im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung ggf. entsprechend den Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt und bearbeitet.

#### I.1.5 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das bestehende Gewerbegebiet befindet sich südlich der Landesstraße L 3261. Dieses wurde zuletzt durch den Bebauungsplan „Waisenstück II“ erweitert. Südlich und westlich davon befinden sich freie Flächen, die im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt werden. Das von der vorliegenden Änderungsplanung betroffene Teilgebiet des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich dreiseitig umgeben von bestehenden Gewerbeflächen. An der Ostseite des Plangebiets grenzt die Bahnstrecke Mannheim – Frankfurt an. Östlich dieser Bahnstrecke schließt die Wohnbebauung von Biblis an.

Die Flächen des Plangebietes sind bereits baulich genutzt und weitestgehend versiegelt. Auf nicht mit Gebäuden bestellten Flächen befinden sich Lagerflächen der ansässigen Gewerbebetriebe. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches findet sich eine kleinteiligere Bebauung auf vergleichsweise kleinen Gewerbegrundstücken. Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird großflächig durch einen Baustoffhandel bzw. Baustoffproduzierenden betrieb genutzt. Im Bereich südlich der Straße Beim Kreuz befindet sich ein Abbruch- und Tiefbauunternehmen auf mehreren zusammenhängend genutzten Grundstücken.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes und der näheren Umgebung (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeinde Biblis, Dezember 2021

### I.1.6 Erschließungsanlagen und ÖPNV-Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Landesstraße 3261 und über die Straße „Beim Kreuz“ und „Gewerbestraße“ bereits gegeben. Auch die innere Erschließung ist dadurch, dass es sich lediglich um eine Bebauungsplanänderung ohne weitergehenden Erschließungsbedarf handelt, bereits gegeben. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Der Gemeinde entstehen über die Bereitstellung des erforderlichen Naturschutzfachlichen Ausgleichs hinaus keine Erschließungsaufwendungen.

Im Rahmen der Objektplanung der Gewerbebetriebe ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

In den öffentlichen Erschließungsanlagen sind alle nötigen Ver- und Entsorgungsmedien verlegt. Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sind grundsätzlich ausreichend. Dies schließt die Löschwasserversorgung im Sinne des Grundschutzes ein. Je nach Erfordernis neuer Grundstücksanschlüsse sind die bestehenden Anlagen ggf. im Rahmen neuer Bauvorhaben auf Kosten und Veranlassung der Bauherren zu erweitern.

Die im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte Umfahrungsmöglichkeit für Lkw, die anstelle einer früher festgesetzten Wendefläche am Ende der Gewerbestraße festgesetzt wurde, ist aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich und kann daher entfallen. Die betreffende Fläche kann in die Gewerbefläche einbezogen werden.

Die unmittelbare Anbindung des Gewerbegebietes an das Netz der klassifizierten Landes- und Bundesstraßen ist ein besonderer Vorteil dieser Lage und schützt Wohngebiete innerhalb der

Gemeinde vor sogenanntem „Schleichverkehr“ und der damit einhergehenden Lärm- und Abgasbelastung.

Das Plangebiet ist für ein Gebiet im ländlichen Raum vergleichsweise gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen sind der „Bahnhof Biblis“ in einer Entfernung von ca. 900 m. Die Gemeinde Biblis wird gegenwärtig durch folgende Verkehrsangebote des ÖPNV erschlossen:

- DB AG: Riedbahn - stündlich RE Angebot Mannheim - Frankfurt, stündlich RB Angebot Biblis - Mannheim bzw. stündlich RB Biblis - Worms (Nibelungenbahn)
- Buslinie 642: Biblis - Hofheim - stündlich Angebot (Betriebstage Montag bis Sonntag) mit innerörtlicher Ausweitung in der Kerngemeinde (Betriebstage Montag bis Freitag)
- Buslinie 645: Schülerverkehr Biblis - Bürstadt/Lampertheim (Fahrten nur an Schultagen)
- Buslinie 647: Schülerverkehr Biblis - Bensheim (Fahrten nur an Schultagen)

### I.1.7 Altlasten, Altflächen und Grundwasserverunreinigungen

Der Gemeinde Biblis liegen derzeit keine entsprechenden Informationen über das Vorhandensein von Altlasten vor. Die bestehenden Gewerbeflächen werden seit vielen Jahren durch die dort ansässigen Betriebe genutzt. Der Gemeinde sind im Zusammenhang mit diesen Nutzungen keine Boden- oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. Es liegt jedoch ein Grundwasserschaden einer Quelle außerhalb des Plangebiets vor. Innerhalb des Geltungsbereiches auf einer Grünfläche im Süd-Osten des Plangebiets steht daher derzeit eine Grundwasseraufbereitungsanlage der HIM. Diese Anlage wird im Bebauungsplan nicht als bauliche Anlage festgesetzt, da sie im Anschluss an die Grundwasseraufbereitung wieder zurückgebaut wird und die Grünfläche ihrer ursprünglichen Nutzung zugeführt wird. Die Grundwasserverunreinigung hat nach Kenntnisstand der Gemeinde keine nachteiligen Auswirkungen auf die gewerbliche Grundstücksnutzung des Plangebiets.

*Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.*

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, Farbe) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

*Auf die Errichtung von Gartenbrunnen sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Fahnen Spitze der Schadstofffahne des Schadensfalls „Chemische Reinigung Müller“ insbesondere im Hinblick auf die mögliche weitere Verlagerung der Schadstofffracht entlang der Grundwasserfließrichtung verzichtet werden.*

### I.1.8 Risikoüberschwemmungsgebiet

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes für den Rhein wurden gemäß § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach der Gefahrenkarte HWGK\_Rhein\_027 ist davon auszugehen,

dass das Plangebiet bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzeinrichtungen (z.B. einem Dammbbruch) überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt somit im überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind aufgrund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht. Ausweislich der genannten Gefahrenkarte sind bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen an Rhein oder Weschnitz Wasserstände von bis zu 100 cm möglich. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern (z.B. die hochwasser-sichere Heizöllagerung). Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten. Informationen sind auch über das Internet unter der Webseite des Regierungspräsidiums Darmstadt ([www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)) und unter der Webseite des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) ([www.bmu.de](http://www.bmu.de)) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen.

### **I.1.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach Kenntnisstand der Gemeinde Biblis keine geschützten oberirdischen Kulturgüter.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

### **I.1.10 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **I.1.10.1 Trinkwasser**

Alle Gewerbenutzungen sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Trinkwasseranlage anzuschließen. *Die Gemeinde Biblis wird durch die ENTEGA Wasserversorgung Biblis GmbH mit Trinkwasser versorgt. Diese wird ihrerseits durch die ENTEGA AG mit Trinkwasser beliefert. Die Hessenwasser GmbH & Co. KG ist Inhaberin* der der Förderrechte und meldet die tatsächlich entnommene Wassermenge an das Regierungspräsidium Darmstadt. Die entsprechenden Zahlen liegen dort also vor. Der Gemeinde Biblis ist bekannt, dass die tatsächlichen Fördermengen unter den genehmigten Mengen liegen. Nähere Informationen liegen diesbezüglich nicht vor. Auf die Fremdbelieferung und die in diesem Zusammenhang bestehenden ausreichenden Fördermengen wird verwiesen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit mögliche Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe kommt es nach Einschätzung der Gemeinde Biblis zu keinem signifikanten Anstieg des Trinkwasserbedarfes.

Um Trinkwasser im Sinne des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) einzusparen, wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser aufzufangen und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen.

### I.1.10.2 Abwasser

Alle Gewerbenutzungen sind durch Hausanschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinem signifikanten Anstieg des Abwasseranfalls. Bei der vorgesehenen Gewerbenutzung ist von einem Abwasseranfall in der Größenordnung des Trinkwassermehrbedarfes auszugehen.

Es wird empfohlen, das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu verwenden. Sollten Zisternen im Grundwasserschwankungsbereich eingebaut werden, sollten diese auftriebssicher hergestellt werden. *Das Mindestvolumen der Zisternen sollte 1 cbm / 75 m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Die Zisternen sind mit Überlauf an den öffentlichen Regenabwasserkanal anzuschließen.*

Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Diese Festsetzung dient der Unterstützung der Grundwasserneubildung und Minimierung der Wasserableitung in die Oberflächengewässer zur Minimierung von Hochwasserereignissen. Niederschlagswasser, das aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt, muss aufgrund der Bewertung gemäß Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA-M 153) vor der Versickerung unter Umständen noch behandelt werden. Bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Es wird darauf hingewiesen, dass der geforderte Mindestabstand von einem Meter zwischen dem tiefsten Punkt der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand gemäß den bestehenden Richtlinien einzuhalten ist. Hierbei ist von einem maximalen Grundwasserstand von ca. 87,50 müNN auszugehen. Die Versickerungsflächen innerhalb von Gewerbegrundstücken sind hinsichtlich Lage und Abmessungen an die betrieblichen Belange anzupassen. Eine flächenmäßige Festsetzung im Bebauungsplan ist ohne Kenntnis von Grundstücksteilungen oder tatsächlichen Baubereichen kaum möglich und erschwert eine insgesamt kompakte und damit flächenschonende Grundstücksnutzung. Daher wird auf eine entsprechende zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist. Bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossene Betriebe und Flächen haben Bestandschutz. Auch für diese Flächen und Gebäude wird jedoch vor allem bei Umbaumaßnahmen oder Neubebauung eine Versickerung empfohlen. Grundsätzlich sollte eine Versickerung angestrebt werden, um die hydraulische Belastung der Vorfluter und auch des Kanalsystems zu minimieren. Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse über die Bodenverhältnisse und der Erfahrungen aus der benachbarten Fläche „Waisenstück II“ ist von einer Versickerungseignung des Bodens auszugehen. Für diesen nördlich benachbarten Bereich wurde eine Baugrunderkundung durch die Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH (Januar 2016) durchgeführt. Die Analyse zur Kornverteilung ergab hierbei für den relevanten Tiefenbereich  $k_f$ -Werte von  $2,4 \cdot 10^{-4}$  m/s und  $4,0 \cdot 10^{-4}$  m/s. Die anstehenden Sande im Bereich der benachbarten Fläche „Waisenstück II“ sind somit als versickerungsfähig einzustufen. Der positive Bescheid über den entsprechenden Antrag zur Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen in diesem Bereich von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße bestätigt dies. Die entsprechenden Bodenkennwerte sollten auch für das vorliegende Plangebiet anzunehmen sein. Eine genauere Erkundung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist nach Auffassung der Gemeinde Biblis nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits sehr weitgehend bebaut und durch befestigte Freiflächen versiegelt ist.

### I.1.10.3 Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei einer Löschwassarentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden (Grundschutz) sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf des Vorhabens entspricht damit dem der Umgebungsbebauung bzw. der im Plangebiet bereits bestehenden Bebauung.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf ist allerdings letztendlich von der konkreten Baumaßnahme (Objektschutz) abhängig. Aufgrund der Leitungsdimensionierung können meist nur 96 m<sup>3</sup>/h als gesichert zur Verfügung gestellt werden, sodass ein entsprechend höherer Löschwasserbedarf einzelner Nutzungen (Objektschutz) durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserzisternen, Löschwasserteiche etc.) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf den Grundstücken selbst berücksichtigt werden muss. Ein Nachweis über die entsprechende Löschwasserversorgung ist mit den Bauvorlagen zu führen, sofern der Löschwasserbedarf des Objektschutzes den gesicherten Grundschutz übersteigt.

*Sofern sich Nutzungseinheiten mit anleiterbaren Stellen mit mehr als 8,00 m über der Geländeoberkante ergeben (siehe Bebauungsplan: maximale Höhe baulicher Anlagen = 12,50 m), ergibt sich ein Hinweis betreffend auf die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr, im Rahmen der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr. In diesem Zusammenhang ist aber auch zu berücksichtigen, dass in der Nachbarstadt Bürstadt ein Hubrettungsfahrzeug stationiert ist, welches auch zu Einsätzen in Biblis hinzugezogen werden kann. Einzelheiten zum Brandschutz sind aber in den konkreten bauaufsichtlichen Verfahren abzustimmen. Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht den Anforderungen des baulichen Brandschutzes nicht entgegen.*

### I.1.10.4 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine oberirdischen Gewässer.

### I.1.10.5 Grundwasserstand

Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999, S. 1659). Vom Planungsträger sind die ggf. stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Biblis wurden bereits Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Eine objektbezogene Baugrunderkundung wird dennoch empfohlen. Hierbei sollten grundstücksbezogen die Fragen des anzunehmenden Grundwasserstandes und der Versickerungseignung untersucht und geklärt werden.

Sollte während der Bauphase eine Grundwasserhaltung notwendig werden, so ist diese bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen. *Auf die Durchführung temporärer Grundwasserhaltungsmaßnahmen ist zu verzichten, wenn aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schadstofffahne des Schadensfalls „Chemische Reinigung Müller“ eine mögliche weitere Verlagerung der Schadstofffracht zu befürchten ist.*

Der Grundwasserflurabstand beträgt nach Karten des HLUG etwa 2 bis 4 m (Oktober 2012). Seitens der Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße wurde bei benachbarten Planverfahren von einem maximalen Grundwasserstand von ca. 87,50 müNN ausgegangen. Für das Gewerbegebiet hat die Vernässungsgefahr jedoch eine nur untergeordnete Bedeutung, da die geplanten Gewerbehallen üblicherweise nicht unterkellert werden. Bei entsprechend großen Gewerbebauvorhaben sind umfassende Boden- und Grundwasseruntersuchungen im Übrigen üblicher Bestandteil der vorbereitenden Erkundungen, sodass entsprechende Aufwendungen der Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entbehrlich sind.

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage im Grundwasserbewirtschaftungsplan und wegen der relativ hohen Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

#### **I.1.10.6 Geothermie**

*Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist im Plangebiet grundsätzlich möglich.*

*Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014, S. 383) festgelegt. Diese sind vollständig zu beachten.*

*Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (6. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise zu beachten.*

*Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) zum Download zur Verfügung.*

*Bei Bohrungen über 100 Metern Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen. Zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen.*

#### **I.1.11 Artenschutz**

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurden verschiedene Maßnahmen und Empfehlungen für die gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betrachtete lokale Fauna aufgeführt. Da es sich lediglich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und die Grundstücke im Bereich des geplanten Bauvorhabens (Baumit) bereits weitgehend versiegelt/asphaltiert sind wurde kein Artenschutzbeitrag erstellt. Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmenvorschläge ergeben sich aus der fachspezifischen Erfahrung der Gemeinde Biblis aus vergleichbaren oder benachbarten Plangebietern. Die Maßnahmenvorschläge werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, soweit sie nicht bereits durch andere zeichnerische oder textliche Festsetzungen berücksichtigt sind.

Beschränkung der Rodungszeit: Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen im Sinne des Artenschutzes ebenfalls nur außerhalb des genannten Zeitraums zulässig

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

Fledermausschonende Gebäudearbeiten: Für etliche der im Landschaftsraum vorkommenden Fledermausarten ist eine Nutzung der Potenzialstrukturen an den im Plangebiet vorhandenen Gebäuden anzunehmen. Daher sind Gebäudeabrisse und Gebäudeöffnungen, sowie das ggf. befliegbare Gebäudeinnere vor dem Beginn von Arbeiten an Fassade und Dachstuhl auf Fledermäuse zu überprüfen. Sollten hierbei Fledermäuse angetroffen werden, ist eine Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen. Die Gebäudearbeiten sind außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere bzw. nach deren Verlassen durchzuführen, um Verbotstatbestände bei gebäudegebundenen Fledermausarten zu vermeiden – als Winterruhezeitraum wird für den betroffenen Landschaftsraum die Periode von 01. Dezember bis 31. Januar angenommen.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

**Regelungen zu Gebäudearbeiten:** Die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude werden ggf. als Bruthabitate von synanthrop orientierten Vogelarten genutzt. Veränderungen an ihrer Bausubstanz (Fassade und Dachstuhl) sind daher außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziellen Bruthabitate unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder Nestlingen muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden, um danach unmittelbar mit den Arbeiten zu beginnen. Die UNB erhält in diesem Fall einen Ergebnisbericht.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahmen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

**Gehölzschutz:** Für die an Baufelder angrenzenden Gehölzbiotope (Einzelbäume und Baumgruppen) sind bauzeitlich durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18 920 gegen Beschädigung und Inanspruchnahme (Lagerung u.ä.) zu schützen. Die Entscheidung über die Notwendigkeit einer tatsächlichen Umsetzung dieser Maßnahme und die Wahl geeigneter Schutzmaßnahmen hat durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

**Beschränkung der Ausführungszeit von Erdarbeiten und Baustellenvorbereitungen:** Das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen, um Gelege von Bodenbrütern zu schützen.

**Maßnahmenalternative:** Sollten die zeitlichen Vorgaben der Bauzeitenbeschränkung nicht einzuhalten sein, ist eine Baufeldkontrolle zwingend durchzuführen. Hierzu muss das beanspruchte Gelände unmittelbar vor Einrichtung der Baustelle bzw. vor Beginn der Erdarbeiten sorgfältig durch fachlich geeignetes Personal, auf vorhandene Bodennester abgesucht werden; sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten und die Einrichtung bzw. der Baubeginn bis nach dem Ausfliegen der Jungen zu verschieben.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote unabdingbar und wird daher verbindlich festgesetzt.

**Ökologische Baubegleitung (ÖBB):** Die Wahrung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachliche Beratung und Begleitung bei der Umsetzung und Dokumentation der artenschutzrechtlich festgelegten Maßnahmen, ist durch eine qualifizierte Person aus dem Fachbereich der Landschaftspflege oder vergleichbarer Fachrichtungen sicherzustellen.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sehr sinnvoll und wird daher verbindlich festgesetzt.

**Verschluss von Bohrlöchern:** Zur Vermeidung von Individualverlusten bei Reptilien, Amphibien, Kleinsäugetern und Vertretern der Bodenarthropodenfauna sind alle Löcher, die bei (Probe-)Bohrungen im Plangebiet entstehen unverzüglich durch geeignete Substrate zu verschließen.

**Berücksichtigung im Bebauungsplan:** Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sehr sinnvoll und wird daher verbindlich festgesetzt.

**Sicherung von Austauschfunktionen:** Um Störungen und Unterbrechungen von Wechselbeziehungen für die Vertreter der lokalen Kleinsäugeterfauna zu vermeiden, wird allerdings empfohlen bei Zäunen ein Bodenabstand von 10 cm einzuhalten.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Förderung der Habitatbedingungen für verschiedene wildlebende Arten sehr sinnvoll und ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand möglich und wird daher verbindlich festgesetzt.

Gewährleistung der Regionalität von Pflanz und Saatgut: Das vorgesehene Pflanzgut (Sträucher und Bäume) sowie das einzusetzende Saatgut müssen aus regionaler Herkunft stammen. Bei allen Baumgehölzpflanzungen sind unbehandelte Pflanzpfähle (wichtige Nistsubstratquelle für diverse Hautflüglerarten) zu verwenden; dies gilt auch bei Zaunpfählen ggf. notwendiger Einzäunungen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten: Aufgrund der Nähe zu einem Flora-Fauna-Habitat Gebiet sind für die Außenbeleuchtung innerhalb der Geltungsbereiche ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zu verwenden. Leuchten dürfen im Sinne der Minimierung der „Lichtverschmutzung“ zudem nur nach unten abstrahlen.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:* Die Maßnahme ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote grundsätzlich unabdingbar und werden daher verbindlich festgesetzt.

### **I.1.12 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Bahnstrecke Mannheim-Frankfurt. Das Plangebiet ist ebenso, wie die angrenzenden Gebiete, durch diese lärmbelastet. Die Gemeinde Biblis hat daher durch das Büro Dr. Gruschka die Lärmbelastung ermitteln lassen. Mit dieser schalltechnischen Untersuchung vom 09.01.2022 (Bericht Nr. 22 – 3056, siehe Anlage 6 dieser Begründung) werden die Lärmeinwirkungen der Bahnlinie auf das Plangebiet ermittelt und bewertet. Die dabei festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte können durch Maßnahmen zum passiven Schallschutz berücksichtigt werden. Der passive Schutz vor Außenlärm ist eine heute übliche Maßnahme zur Sicherung zeitgemäßer Wohnbedingungen. Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wird verwiesen.

Die Geräuschemissionen durch die in der Nähe gelegene L3261 spielen nur eine untergeordnete Rolle.

In der schalltechnischen Untersuchung werden Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Lärmeinwirkungen auf die (betriebszugeordnete bzw. betriebsnotwendige) Wohnnutzung im westlich gelegenen GE1 vorgestellt, unter anderem auch die Möglichkeit der Errichtung einer 630 m langen U-förmigen 10 m hohen Lärmschutzwand im Norden, Osten und Süden des Plangebietes als aktive Schallschutzmaßnahme. Die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand ist sehr kostenintensiv (min. 3,2 Mio. Euro) und zudem ist vor allem aus städtebaulichen Gesichtspunkten davon abzusehen. Ein solch großes Bauwerk ist nur schwer mit dem Stadtbild der Gemeinde Biblis vereinbar, hat durch die Verschattung der dahinterliegenden Flächen großen Einfluss auf das Mikroklima und führt zu einem „Einbunkerungseffekt“ für die Anwohner beidseits dieser Lärmschutzwand. Auch aus Gründen der erforderlichen Erschließung zur Errichtung, Instandhaltung und Umfahrung wird von der Errichtung einer 10 m hohen Lärmschutzwand abgesehen. Der vergleichsweise geringe Schutzanspruch einer betriebszugeordneten Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebietes rechtfertigt die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand nicht und wäre insofern völlig unangemessen.

Durch das Verbot von jeglicher Wohnnutzung im bahnseitigen GE2 reagiert die Planung bereits auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bahn.

Um dennoch gute Wohnbedingungen auch innerhalb des Gewerbegebietes schaffen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen, wie die Installation von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Diese sollen auch bei geschlossenen Fenstern in Schlafräumen für eine ausreichende Frischluftzufuhr dienen.

Es wird empfohlen, die Orientierung der Grundrisse in Wohnräumen so zu wählen, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen.

Die Erweiterung der überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets und die Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung kann zu zusätzlichen Emissionen führen. Diese sind jedoch nur im Rahmen der Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zulässig, wodurch der Schutzanspruch umliegender Nutzungen und insbesondere der Wohnnutzung östlich der Bahnstrecke bereits gesetzlich gewährleistet ist. Die für die jeweilige Gebietsart geltenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten oder zu unterschreiten und dies im Zweifel auch in den bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen. Ergänzende Festsetzungen des Bebauungsplans insbesondere zur Gliederung des Gebietes nach verschiedenen flächenbezogenen Schallpegeln sind hierzu nicht erforderlich.

### **I.1.13 Belange des Kampfmittelräumdienstes**

Das Auffinden von Kampfmittelresten im Zuge von Erdbaumaßnahmen ist nicht auszuschließen. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtigere Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

## **I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt.

### **I.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen**

Der zeichnerisch entsprechend gekennzeichnete Teilbereich wird gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen um „Trading-down-Effekte“ zu vermeiden und sind auch aus sozialen Gründen (Risiko der Spielsucht) nicht erwünscht. Wegen möglichen „Trading-down-Effekten“ werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe auf Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Die für das Plangebiet befürchteten „Trading-down-Effekte“ sind der wesentliche städtebauliche Grund für den Ausschluss entsprechender Nutzungen im Plangebiet. Weiterhin eignet sich das Plangebiet wie auch das benachbarte Gewerbegebiet „Waisenstück II“ für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe, während einige andere Gewerbegebiete der Gemeinde eine kleinteilige Struktur aufweisen, die eher zur Aufnahme der hier ausgeschlossenen Nutzungen geeignet erscheint. In einigen anderen Gewerbegebieten sind daher keine entsprechenden Ausschlüsse bestimmt, sodass keinesfalls ein Ausschluss solcher Nutzungen für das gesamte Gemeindegebiet besteht. Insofern wird derzeit auch kein Bedarf für ein Vergnügungsstätten-Konzept gesehen. Da die vorliegend ausgeschlossenen Nutzungen in einigen anderen Gewerbegebieten der Gemeinde bislang nicht ausgeschlossen wurden, betreibt die Gemeinde insofern keine von der Wertung des Bundesgesetzgebers abweichende „Spielhallenpolitik“.

Zur Reduzierung des Risikos für Havarien mit wassergefährdenden Stoffen werden Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen. Betriebstankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachweislich kein entsprechendes Risiko für die Gewässergüte der benachbarten Gräben von ihnen ausgeht. Bei Betriebstankstellen ist im Gegensatz zu öffentlich zugänglichen Tankstellen von einer Benutzung durch geschultes bzw. eingewiesenes Personal auszugehen, wodurch das Havarie-Risiko minimiert wird.

Gemäß dem Ziel „Z3.4.3-3“ des Regionalplanes Südhessen 2010 kann Einzelhandel zur Selbstvermarktung der im Plangebiet produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebe oder von Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, „wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt“. Vorliegend wird für diese Selbstvermarktung eine Flächenbegrenzung von maximal 30 % der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens aber 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Einzelhandel zur Selbstvermarktung ist auch nur zulässig, wenn durch ihn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB zu erwarten sind. Einzelhandel von Baustoffen wird jedoch entsprechend der bereits bestehenden Nutzung zugelassen. Einzelhandel ist im Übrigen unzulässig, da es sich bei dem Gewerbegebiet nicht um einen integrierten Standort handelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen mit der konkret festgesetzten Flächenbegrenzung und der Bezugnahme auf § 34 Abs. 3 BauGB („Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“) über die Anforderungen des Regionalplanes hinaus. Ein „untergeordneter Teil“ der Betriebsflächen wäre formal schon bei 49 % der Gesamtbetriebsfläche zur Selbstvermarktung gegeben. Der Bebauungsplan setzt diese Schwelle mit 30 % bzw. maximal 500 m<sup>2</sup> deutlich geringer an. Es gilt hier die jeweils engere Festsetzung (bei großflächigen Betrieben wird die Flächenbegrenzung von 500 m<sup>2</sup> wirksam, bei kleineren Betrieben eher das Kriterium der maximal 30 %). Ein Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes kann somit keinesfalls erkannt werden. Im Gegenteil ist die Bebauungsplanfestsetzung verbindlich und wesentlich „strenger“ als die Anforderung des Regionalplanes. Die Grenze von 500 m<sup>2</sup> liegt noch deutlich unter der allgemein angenommenen Grenze für eine Großflächigkeit (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bei maximal ca. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche).

Nutzungen, die im Wesentlichen auch von Senioren oder Kindern und Jugendlichen als nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer angenommen werden, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, sind aus stadtplanerischer Sicht in zentraleren Lagen bzw. unmittelbar in den Wohngebieten vorteilhaft und werden im Plangebiet daher ausgeschlossen. Nicht zuletzt zur Belebung des Ortskerns von Biblis und der Wohnquartiere sind die entsprechenden Anlagen an anderer Stelle im Gemeindegebiet sinnvoller und in entsprechenden Lagen auch bereits vorhanden.

Aufgrund der Lage an der Bahnstrecke sind, zum Immissionsschutz und zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse, im GE2 nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unzulässig. Im GE1 sollen betriebszugeordnete Wohnungen aus diesem Grund nur im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes als Ausnahme zugelassen werden, da dort bereits mehrere Wohnungen vorhanden sind. Für die betreffenden Wohnungen werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Flächen des Plangebietes sollen für möglichst arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen, weshalb sportlichen Zwecken dienende Anlagen ausgeschlossen werden.

Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung) sind unzulässig. Fremdwerbung würde zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes vor allem entlang der Bahnstrecke führen und von der Eigenwerbung der ansässigen Betriebe ablenken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird gemäß der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,8 bestimmt. Für die Geschößflächenzahl wird jedoch trotz der Zulässigkeit von drei Vollgeschossen ein Höchstmaß von nur 2,0 festgesetzt, da dies aus städtebaulichen Gründen als angemessen und ausreichend angesehen wird. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich nämlich im Hinblick auf die GRZ, die GFZ und die Zahl der Vollgeschosse an die Vorgaben aus den benachbarten, östlich der Straße „Beim Kreuz“ gelegenen Teilbereichen 1a und 1b des Bebauungsplanes Nr. 47 Gewerbegebiet „Waisenstück II“ an, sodass sich hieraus eine insgesamt sinnvolle städtebauliche Ordnung ergibt.

Alle baulichen Anlagen sind durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12,5 m über Bezugspunkt begrenzt. Im Sinne einer eindeutigen und bestimmten Festsetzung wird als Bezugshöhe die Angabe in Metern über Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte gewählt. Für den bestehenden Siloturm der Baunit GmbH wird eine maximale Höhe von 43,5 m festgesetzt, um dem notwendigen Bedarf eines Silos der Firma Baunit bzw. einem erweiterten Bestandsschutz nachzukommen.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann in allen Teilbereichen durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 3,0 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden.

Oberer Bezugspunkt der Höhenbegrenzung ist bei der Traufwandhöhe der gedachte Durchstoßpunkt der Fassadenfläche durch die Dachhaut, bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika. Der obere Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhe ist bei Sattel-, Walm- und Pultdächern der jeweils höchste Punkt des Dachfirstes.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Das Gewerbegebiet ist hierdurch unabhängig von bestehenden Eigentumsgrenzen sehr flexibel aufteilbar. Diese Flexibilität bietet die Möglichkeit des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da durch Grundstücksoptimierung eine relativ hohe tatsächliche Nutzungsdichte erzielt werden kann, um Flächenverluste und untergenutzte Teilflächen zu vermeiden. Die Betriebe können gegenseitig an der Optimierung von Grundstückszuschnitten mitwirken. Eine Steuerungsmöglichkeit der Gemeinde besteht hier allerdings nicht, da die Gemeinde kein Grundstückseigentümer von Gewerbegrundstücken (mehr) ist.

### **1.2.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, dass 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen der vorgegebenen Auswahllisten mit jeweiliger Mindestpflanzqualität zu bepflanzen sind und dass je 400 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen ist.

Zur Beschattung der notwendigen Stellplätze und - je nach Anordnung der Stellplätze - ggf. auch der Fahrgassen wird festgesetzt, dass je 5 ebenerdige Park- oder Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe) entsprechend zu pflanzen ist. Diese Festsetzung gilt anstelle der entsprechenden Bestimmung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Biblis und sieht im Sinne eines schnelleren Erfolgs der Anpflanzungen z.B. größere Bäume vor, als nach Satzung erforderlich. Die Anpflanzfestsetzung im Bereich von ebenerdigen Stellplätzen gilt ausdrücklich nicht für Stellplätze in Garagen (auch Parkdecks, Tiefgaragen, Garagengeschossen, Hochgaragen).

*An der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein mindestens 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Gemeinde will mit der Festsetzung eine angemessene Eingrünung der Gewerbeflächen zum öffentlichen Raum hin erzielen. Zwischen den einzelnen Grundstücken ist aus Gemeindesicht nicht zwingend eine Hecke erforderlich. Die erforderlichen Gehölzflächen gemäß Festsetzung können auch an anderen Stellen der Grundstücke unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen realisiert werden.* Innerhalb dieses Pflanzstreifens sind pro Grundstück Zufahrten bis zu einer Summe von 20 m Breite zulässig. Die durch Zufahrten entfallene Grünfläche ist an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen. Hierdurch sollen eine angemessene Durchgrünung des Gewerbegebiets sowie eine begrünte Straßenansicht bestimmt werden. Von einer zeichnerischen Festsetzung dieses Grünstreifens wird abgesehen, da die vorliegend getroffene, rein textliche Festsetzung die gleiche Verbindlichkeit hat und eindeutig bestimmt ist. Im Gegensatz zur geplanten Hecke entlang

der Ostgrenze des Plangebietes entlang der Bahnschienen sind entlang der Straßen auch Unterbrechungen der Grünflächen sowie des Gehölzbewuchses durch Grundstückszufahrten möglich. Der zeichnerischen Festsetzung würde somit auch die gebotene Bestimmtheit fehlen.

Mit dem Bebauungsplan werden im Übrigen nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Im Plangebiet ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln unzulässig. Nadelgehölze sind in diesem Bereich nicht standortgerecht und Pappeln schaffen durch sehr schnellen Wuchs und Windbruchgefahr ein Konfliktpotential.
- Die Dachflächen von Gebäuden sind auf mindestens 75 % der Dachfläche mindestens extensiv zu begrünen. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits legal (mit Bau- und/oder Nutzungsgenehmigung) errichtet wurden. Hierdurch wird der Niederschlagswasseranfall bzw. die von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswassermenge gegenüber nicht begrüntem Dachflächen erheblich minimiert. Zudem wirken sich begrünte Dächer mildernd auf die Flächenerwärmung aus und tragen positiv zur Wärmedämmung der Gebäude bei. Letztlich stellen begrünte Dächer auch Lebensräume für Insekten und Spinnentiere dar und sind hierdurch auch Jagdhabitat von Vögeln und Fledermäusen.
- Um den Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser auszuschließen, ist die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inklusive Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung unzulässig.
- Ebenerdige Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes erforderlich ist. Über das Erfordernis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße entschieden. Durch diese Festsetzung soll eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert werden.
- Nicht verwendetes Niederschlagswasser von Dachflächen oder aus dem Überlauf von Zisternen ist innerhalb der Grundstücke zu versickern, sofern es nicht - wie empfohlen - als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung verwendet wird. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 anzulegen. Diese Festsetzung dient zum einen der Minimierung des Trinkwasserverbrauchs im Sinne des Hessischen Wassergesetzes und zum anderen der Unterstützung der Grundwasserneubildung sowie der Minimierung der Belastung von Abwasseranlagen (zur Minimierung des Anspringens von Regenentlastungsbauwerken und Vermeidung von Schäden infolge überlasteter Kanalleitungen) und Oberflächengewässern. Niederschlagswasser, das aus den Herkunftsbereichen von Gewerbe, Industrie, Verkehrsflächen und Stellplätzen stammt, muss aufgrund der Bewertung gemäß Merkblatt M 153 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA-M 153) vor der Versickerung unter Umständen noch behandelt werden. Bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Bergstraße ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG zu beantragen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück aus wasserrechtlichen oder technischen Gründen nicht zulässig oder nicht möglich ist.

### **I.2.3 Sonstige Festsetzungen**

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Bahn- und Straßenverkehr auszuschließen wird festgesetzt, dass spiegelnde Werkstoffe zur Dacheindeckung und Fassadengestaltung unzulässig sind. Glasfassaden, die vor allem bei Bürogebäuden durchaus üblich sind, bleiben jedoch zulässig, sofern kein verspiegeltes Glas verwendet wird. Wegen des sich daraus ggf. ergebenden Konfliktes mit dem Anspruch der Erzeugung regenerativer Energien wird bestimmt, dass Solaranlagen (z.B. Photovoltaikanlagen) trotz der von ihnen ausgehenden Lichtreflexionen zulässig sind.

Ebenfalls aus Gründen der Vermeidung von Blendungen und Ablenkungen des angrenzenden Bahn- und Straßenverkehrs sowie zur Minimierung der Fernwirkung des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen und unterhalb der tatsächlich baulich realisierten Firsthöhe (maximale Gebäudehöhe ohne technische Aufbauten) des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden neben der Regelung für die Gebäudegestaltung und die Gestaltung von Werbeanlagen auch Vorgaben für die Einfriedungen gemacht. Diese betreffen die Unzulässigkeit von Mauern als Einfriedung der Grundstücke, wobei erforderliche Stützmauern zur Herstellung von Geländesprüngen (z.B. für Laderampen etc.) als Ausnahme zulässig sind. Mauern würden der gewünschten Durchlässigkeit des Plangebietes für Kleinsäugetiere entgegenwirken. Bei Einfriedungen mit Hecken werden standortgerechte Gehölze gemäß der entsprechenden Artenliste vorgegeben, weshalb auch die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ausgeschlossen wird. Zudem sind Zäune aus Metall (Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. Diese Höhe ist für Gewerbegebiete durchaus üblich und berücksichtigt die Sicherheitsanforderungen der baulichen Anlagen im Außenbereich. Im Sinne der ökologischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Berankung der Zäune mit Kletterpflanzen festgesetzt. Darüber hinaus werden auch Gabionenwände und Trockenmauern wegen der positiven Effekte für den Artenschutz (z.B. Zauneidechsen-Habitate) zugelassen. Um die gewünschte offene Gesamtgestaltung des Gewerbegebietes nicht zu gefährden, wird die zulässige Höhe entsprechender Mauern und Gabionenwände aber auf 0,80 m begrenzt. Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten. Die Standflächen für Abfallbehältnisse sind einzuhausen, zu umpflanzen oder mit einem sonstigen geeigneten Sichtschutz (z.B. Steinstehlen, Rankgitter etc.) zu umgeben und dauerhaft instand zu halten, um die freie Sicht auf die Abfallbehälter zu verhindern und einen Sonnenschutz zu bieten, der Geruchsentwicklung an den Abfallbehältern verringert.

### **I.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Bodenordnung ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

### **I.4 Belange von Natur und Umwelt**

Die Belange von Natur und Umwelt werden in den Anlagen 1 bis 5 dieser Begründung behandelt. Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ wird eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waisenstück II“ überplant und weitgehend als überbaubare Fläche ausgewiesen. Der entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen parallel zur Bahn dient der Eingrünung des Gebietes. Da es sich um eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs des bislang geltenden Bebauungsplans handelt, ist hier bei Abplanung der Grünfläche eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes zu erstellen und der planungsbedingte Biotopwertverlust an anderer Stelle auszugleichen. Bezugnehmend auf das Urteil des VGH Mannheim (5. Senat) vom 09.09.2020 (5 S 734/18) wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ auch bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13 a daher eine Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung erstellt um auf den Eingriff in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zu kompensieren. Aufgrund des mangelnden Naherholungscharakters der Grünfläche sind durch die Änderung der Grünfläche in Baufläche keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen, sowie die Natur zu erwarten. Im aktuellen Bestand ist die Grünfläche ohnehin nicht mehr vorhanden. Um dennoch eine Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung der Bahnstrecke und der östlich benachbarten Wohnbebauung zu erreichen, wird entlang der Ostgrenze des Gewerbegebiets eine Hecke festgesetzt.

Die Stadt- und Landschaftsplanerin Christina Nolden hat zur Bilanzierung des Eingriffes einen Bestandsplan über den (fiktiven) Bestand der entsprechend als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Grünfläche aus dem Bebauungsplan Waisenstück II und eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung basierend auf der Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellt. Das durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ entstehende Defizit beläuft sich auf 96.788 Biotopwertpunkte. Dieses Defizit soll über eine Ökokontomaßnahme der Ökoagentur des Landes Hessen (HLG) ausgeglichen werden. *Da die Verfügbarkeit von Ökokontomaßnahmen der HLG eingeschränkt ist, wurde eine Anfrage bei der Gemeinde Mörlenbach gestellt. Mit der Ökokontomaßnahme am sogenannten „Hofgut Stieringer“ stehen der Gemeinde Mörlenbach noch etliche Ökopunkte zur Verfügung, welche sie nun für Biotopwertkompensation von Bebauungsplänen aus der Umgebung verkaufen können. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Mörlenbach hat in ihrer Sitzung am 23.08.2022 beschlossen die entsprechend im Hofgut Stieringer vorhandenen Ökopunkte an die Gemeinde Biblis zu verkaufen. In nachfolgender Abbildung ist die Lokalisierung des Ausgleichs für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ innerhalb der Ökokontoflächen „Hofgut Stieringer“ der Gemeinde Mörlenbach dargestellt. Durch die Zuordnung der Fläche im NatuREG und den Abschluss des Vertrags zwischen der Gemeinde Mörlenbach und der Gemeinde Biblis gilt der Ausgleich des Biotopwertdefizites als gesichert.*

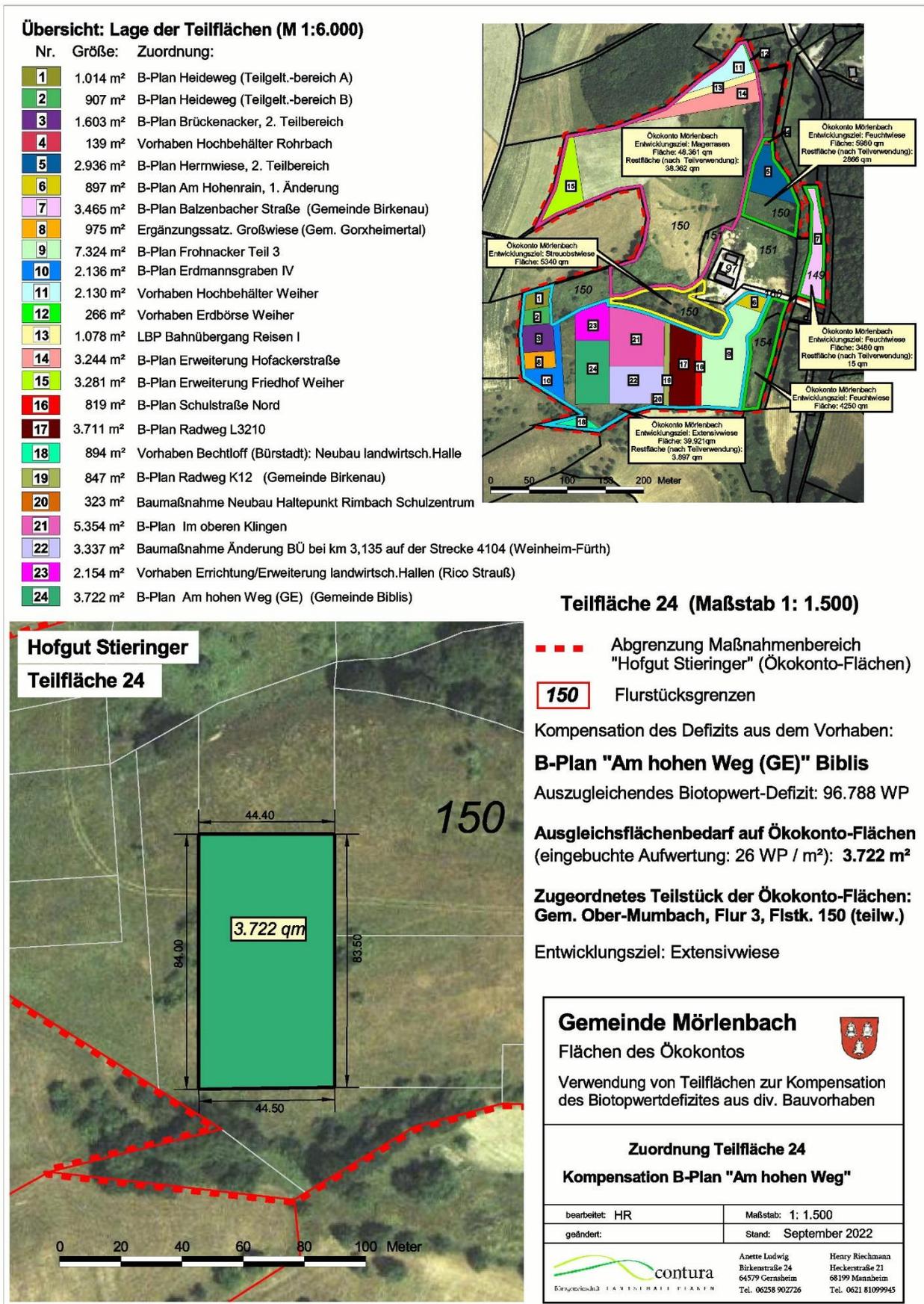


Abbildung 8 Darstellung der Kompensationsflächen zum Ausgleich des Biotopwertdefizites (unmaßstäblich), Bildquelle: Gemeinde Mörlenbach, September 2022

*Aufgrund der bestehenden sehr weitgehende Bodenversiegelung einschließlich der bereits erfolgten baulichen Nutzung der bislang als Grünflächen festgesetzten Bereiche gehen mit der Planung keine weitergehenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden einher, weshalb eine weitergehende fachliche Begründung nicht erforderlich erscheint. Alle Böden sind bereits stark anthropogen verändert.*

Hinsichtlich der Darstellung und Beschreibung der Umweltbelange wird im Übrigen auf die als Anlage der Begründung beigefügte „Erläuterung zum Bestandsplan“ verwiesen. Alle dort dargelegten Belange wurden in die gemeindliche Abwägungsentscheidung einbezogen.

## II. Planverfahren und Abwägung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis hat in ihrer Sitzung am 15.12.2021 die Aufstellung der 8. Änderung der Bebauungsplans Nr. 16 „Am Hohen Weg“ in der Kerngemeinde Biblis gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan soll im Sinne einer zügigen Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Da der Bebauungsplan nur an drei Stellen wesentlich geändert wird und im Übrigen nur eine geringe Erhöhung der zulässigen GRZ festgesetzt wird, liegt der Zuwachs an bebaubarer Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bei weniger als den in § 13a (1) Nr. 2 BauGB als Anwendungsvoraussetzung genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Mit der Planung wird die Zulässigkeit von Bebauung auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs befinden. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ im Plangebiet im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan auf einer Fläche von insgesamt ca. 37.636 m<sup>2</sup> Nettobauland ergeben sich statt bislang ca. 26.845 m<sup>2</sup> (GRZ 0,7) bebaubare Fläche künftig ca. 34.065 m<sup>2</sup>, was einen Zuwachs von insgesamt ca. 7.220 m<sup>2</sup> bebaubare Grundfläche bedeutet. Dieser Wert liegt weit unter den in § 13a BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Da das Nettobauland mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt wurde dennoch eine Prüfung des Einzelfalles zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a durchgeführt werden, um die Verfahrenswahl zu bestätigen. Zur Prüfung und Bestätigung der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für Baugebiete zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> ist es erforderlich eine Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB durchzuführen. Durch diese durchgeführte Vorprüfung wird ausgeschlossen, dass der Bebauungsplan erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs.1 Nr. 2 BauGB hat zum Ergebnis, dass die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichts ist daher nicht erforderlich. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ sollen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Behörden und Träger öffentlicher Belange angehört werden und ihnen Zeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Vorprüfung des Einzelfalles gegeben werden. Die Angaben zur Vorprüfung werden im Rahmen der Abwägung zur förmlichen Beteiligung ggf. entsprechend den Einwendungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt und bearbeitet.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. *Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Hohen Weg“ wird eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 47 „Waisenstück II“ überplant und weitgehend als überbaubare Fläche ausgewiesen. Der entsprechend als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen parallel zur Bahn dient der Eingrünung des Gebietes. Da es sich um eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Sinne des naturschutzfachlichen Ausgleichs des bislang geltenden Bebauungsplans handelt, ist hier bei Abplanung der Grünfläche eine Bilanzierung des zu erwartenden Eingriffes zu erstellen und der planungsbedingte Biotopwertverlust an anderer Stelle auszugleichen. Bezugnehmend auf das Urteil des VGH Mannheim (5. Senat) vom 09.09.2020 (5 S 734/18) wird für die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ auch bei der Anwendung des beschleunigten Verfahren nach §13 a daher eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt um auf den Eingriff in die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche zu kompensieren.*

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 28.03.2022 bis einschließlich 29.04.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.03.2022 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.03.2022 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 29.04.2022 gegeben.

Alle aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben. Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen.

*Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung und Einholung der Stellungnahmen zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht. In Anschluss an die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fanden Abstimmungsgespräche zur Erweiterung eines im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebs statt. Hierbei wies der Vorhabenträger darauf hin, dass die Erweiterung der Lagerhalle mit einem Zeltdach (Foliendach, keine harte Bedachung) errichtet werden soll auf dessen Oberfläche die Umsetzung des festgesetzten Gründaches technisch nicht umsetzbar ist. Die Textfestsetzung zur Dachbegrünung soll daher gestrichen werden. Da es sich hierbei um eine nicht unwesentliche Änderung des Planentwurfes handelt, wird dennoch eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die TöB, sowie die Bürgerinnen und Bürger haben erneut die Möglichkeit in einem mindestens zweiwöchigen Zeitraum zum veränderten Sachverhalt Stellung zu beziehen. Die Gemeindeverwaltung wird die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend behandeln, Anmerkungen und Hinweise hierzu einarbeiten und der Gemeindevertretung die Satzungsunterlagen zur Beschlussfassung vorlegen.*

Die angemessen verkürzte erneute öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 25.11.2022, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.10.2022 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen werden zusätzlich in das Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2022 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur erneuten Stellungnahme bis spätestens 25.11.2022 gegeben.

Alle im Zuge der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwendungen und Hinweise sind anschließend durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis zu bewerten und es ist ein Beschluss über den Planungsfortschritt zu fassen.

Die Änderung des Bebauungsplanes konnte in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Biblis am \_\_.\_\_.2022 im Hinblick auf die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ in Biblis, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) nach § 91 HBO) und der Begründung mit Anlagen, tritt durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.