

# 1. AUSFERTIGUNG



## Stadt Grünstadt

### Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

*Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der  
Planung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB*



Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



## Inhalt

<b>A. Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>1</b>
<b>C. Grundlagen .....</b>	<b>1</b>
1. Planungsgrundlagen.....	1
2. Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation .....	2
<b>D. Vorgaben übergeordneter Planungen.....</b>	<b>3</b>
1. Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar .....	3
2. Flächennutzungsplan .....	4
<b>E. Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
1. Schallschutz .....	5
2. Starkregen- / Hochwasserereignisse .....	6
3. Entwässerung.....	7
4. Schutzgebiete.....	8
4.1 Internationale Schutzgebiete .....	8
4.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG .....	8
4.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete.....	9
4.4 Biotopkataster Rheinland-Pfalz.....	9
5. Altlasten .....	9
6. Sonstiges.....	10
<b>F. Darlegung zum städtebaulichen Konzept.....</b>	<b>10</b>
1. Städtebauliche Zielvorgaben .....	10
2. Erläuterung der Planung.....	10
<b>G. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	12
1.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.3 Ein- und Ausfahrtbereiche .....	13
1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	13
1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten recht zu belastende Flächen .....	13
1.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	14
1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V.m Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14



1.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen .....	14
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	14
3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter .....	15
<b>H. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) .....	15
1.1 Nutzung .....	15
1.2 Lärm .....	15
2. Altlasten .....	16
3. Radonvorsorge .....	16
4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	16
5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....	16
6. Belange der Wirtschaft .....	16
7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	16
8. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	17
<b>I. Planverwirklichung .....</b>	<b>17</b>
1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans .....	17
2. Kosten der Bauleitplanung .....	17



## A. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

In Anbetracht der besonderen regionalen Bedeutung des Weinbaus ergibt sich das Planungserfordernis der Aufstellung des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes aus der Planungsabsicht der Stadt Grünstadt, die Erweiterung eines ortsansässigen Weinbaubetriebs zu ermöglichen.

Zu Verbesserung der betrieblichen Abläufe und zur langfristigen Standortsicherung des Weinguts soll innerhalb des Plangebiets eine weinbauliche Lager- und Produktionshalle errichtet werden. Zur planungsrechtlichen Ermöglichung ausschließlich der angestrebten Nutzung soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ ausgewiesen werden.

Konkret ist beabsichtigt, einen Teil der Weinproduktion mit zugehörigem Barriquefasslager und Flaschenvollgutlager auszulagern. Weinverkauf mit Vinothek ist an dem hier in Rede stehenden Standort nicht vorgesehen und verbleibt im Stammweingut in der Langgasse.

## B. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung hat der Stadtrat der Stadt Grünstadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ am 09.02.2021 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz; dieser wird ebenfalls vom Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung erstellt.

## C. GRUNDLAGEN

### 1. Planungsgrundlagen

Wesentliche Planungsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

- Einheitlicher **Regionalplan Rhein-Neckar** des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN), Stand 12/2014
- Aktuell rechtsgültiger **Flächennutzungsplan** der Stadt Grünstadt
- **Bebauungskonzept** (03/2020), bk.a bessai.klapper.architekten PartGmbH
- **Artenschutzrechtliche Voreinschätzung** zum Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ erarbeitet durch BBP Stadtplanung / Landschaftsplanung aus Kaiserslautern, Stand 06/2020
- **Entwässerungsplanung** erarbeitet durch SEILER - Ingenieure & Architekten GmbH aus Alzey, Stand 02/2022
- **Fachbeitrag Naturschutz** zum Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ erarbeitet durch BBP Stadtplanung / Landschaftsplanung aus Kaiserslautern, Stand 02/2022





- **Hochwasservorsorgemaßnahmen** für den Neubau einer landwirtschaftlichen Produktions- und Lagerhalle Weingut Metzger, Langgasse 67269 Grünstadt erarbeitet durch OBERMEYER Infrastruktur GmbH aus Kaiserslautern, Stand 11/2021
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan für eine landwirtschaftliche Produktions- und Lagerhalle in Grünstadt-Asselheim erarbeitet durch FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH aus Kaiserslautern, Stand 01/2021
- Abfrage LANIS RLP<sup>1</sup>
- Abfrage Geoportal Boden RLP<sup>2</sup>
- Abfrage Geoportal Wasser RLP<sup>3</sup>
- Abfrage GDKE RLP<sup>4</sup>

## 2. Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation

Asselheim ist ein Stadtteil von Grünstadt im Landkreis Bad Dürkheim in Rheinland-Pfalz. Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage und wird erschlossen durch die Gerbergasse. Der ungefähre Standort des Plangebietes ist aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich.



Lage des Plangebietes (rot gekennzeichnet) zur Ortslage von Asselheim (Quelle: LANIS RLP 05/2020)

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 30,4 der Flur 0 in der Gemarkung Asselheim (Gem.-Nr. 4426) teilweise, hat eine Größe von 5.776 m<sup>2</sup> und wird wie folgt abgegrenzt:

<sup>1</sup> LANIS RLP unter [https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 06/2020.

<sup>2</sup> Geoportal Boden RLP unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 06/2020

<sup>3</sup> Geoportal Wasser RLP unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 06/2020

<sup>4</sup> GDKE RLP unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 06/2020





Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ (rot gekennzeichnet)  
(Quelle: LANIS RLP 05/2020)

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als unversiegelte, stark gestörte Grünlandfläche dar.

Lediglich im östlichen Bereich finden sich Gehölzstrukturen: Es handelt sich hierbei um eine Hecke entlang eines Zaunes. Hinter dem Zaun - jedoch innerhalb des hier in Rede stehenden Geltungsbereichs - schließt ein kleiner Garten mit Hochbeet an. Daran anschließend finden sich weitere Gehölze, die jedoch - bis auf zwei Nadelbäume - außerhalb des Geltungsbereiches stehen.

Der „Eisbach“, ein Gewässer III. Ordnung, verläuft nördlich der Plangebietsgrenze. Er wird durch einen Grasweg vom Plangebiet getrennt. Entlang des Bachlaufs finden sich vorwiegend Erle, Walnuss, Weide und Birke mit einem Unterwuchs, der von Brombeere und Brennnessel dominiert wird.

Die westlich des Plangebietes liegende Kleingartenanlage wird durch einen verdichteten Feldweg vom Plangebiet getrennt.

Im Süden wird das Plangebiet von einem befestigten Wirtschaftsweg begrenzt. Dahinter finden sich ebenfalls Gehölzstrukturen.

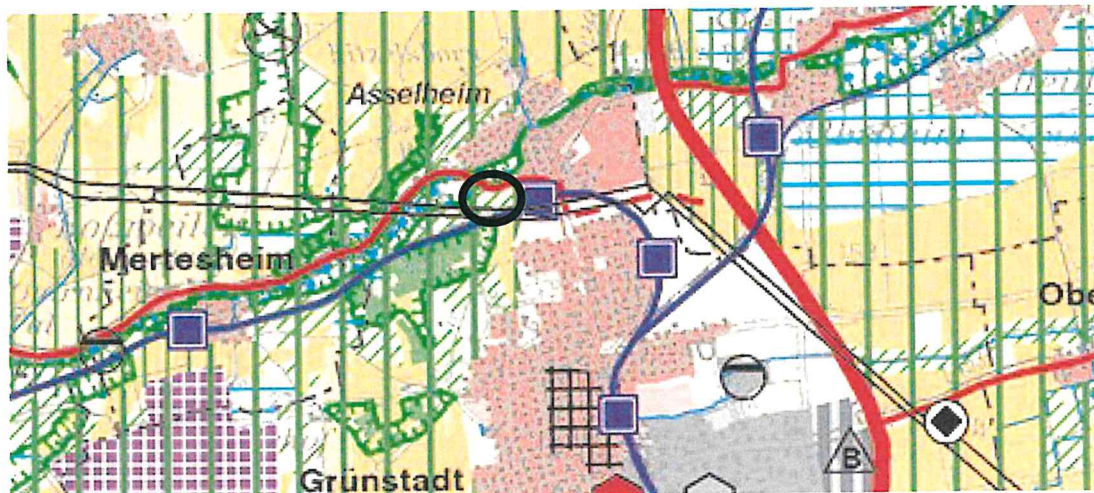
#### D. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

##### 1. Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als sonstige landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bereich wird zudem überlagert von den Darstellungen des landesweiten Biotopverbunds Rheinland-Pfalz.





Sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen (N)



Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz (N)

Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar  
(Quelle: VRRN 12/2014)

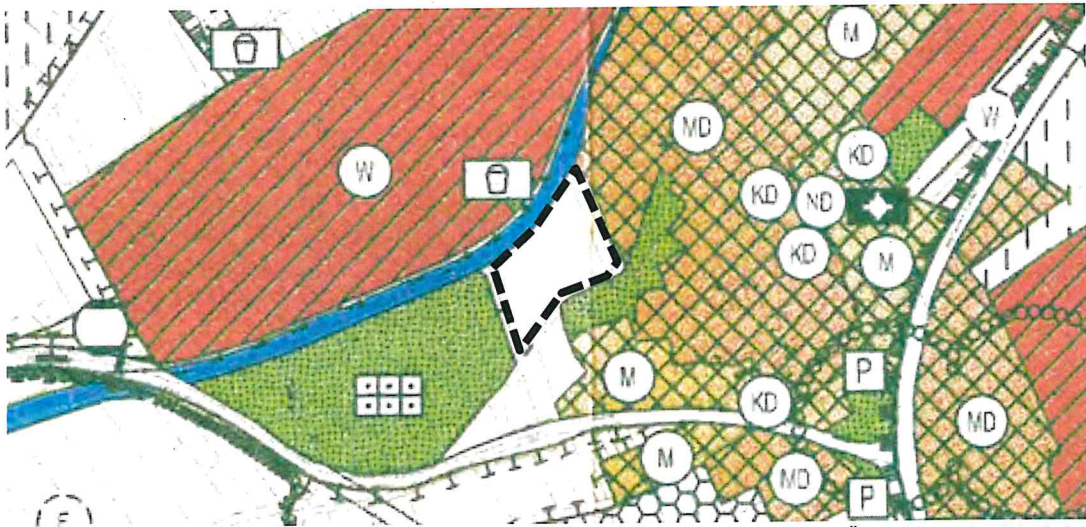
## 2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grünstadt stellt für den Geltungsbereich „Ackerflächen“ dar (siehe nachfolgende Abbildung). Östlich grenzt ein Dorfgebiet (MD) an. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer, daran anschließend findet sich eine Wohnbaufläche. Westlich des Plangebietes weist der FNP eine private Grünfläche (Kleingartenanlagen) aus.

Für die Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Stadt Grünstadt ist daher eine Änderung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für den Bereich des Plangebietes erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan kann in diesem Zusammenhang gemäß § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB bekannt gemacht werden, bevor das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.





Darstellung des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) im Flächennutzungsplan, Änderungsplan V mit integrierem Landschaftsplan der Stadt Grünstadt (FNP Stadt Grünstadt 07/2003)

## E. FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 1. Schallschutz

Von der Gesellschaft für Immissionsschutz GfI wurde im Oktober 2020 eine Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Auswirkungen des hier in Rede stehenden Vorhabens erstellt. Darin trifft der Gutachter folgende Aussagen bzw. Schlussfolgerungen:

Durch die geplante landwirtschaftliche Nutzung des Plangebiets sollen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans keine unzumutbaren Gewerbelärmeinwirkungen verursacht werden. Zur Beurteilung werden die Beurteilungskriterien und Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Die für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte befinden sich an den Wohngebäuden entlang des Schwalbenwegs und des Lerchenwegs nördlich und nordwestlich des Plangebiets, an den Gebäuden nordöstlich des Plangebiets auf dem Grundstück des Weinguts Nehb und an den Gebäuden östlich und südlich des Plangebiets entlang der Langgasse. Der Bebauungsplan „Im Auweg“ setzt für die Bebauung entlang des Schwalbenwegs Reines Wohngebiet und entlang des Lerchenwegs allgemeines Wohngebiet fest. Für die Bebauung östlich und südlich des Plangebiets wird die Schutzwürdigkeit entsprechend der Nutzungsstruktur eines Misch- bzw. Dorfgebiets angesetzt.

Die Prognose der Gewerbelärmeinwirkungen erfolgt für das „Worst-Case“-Szenario während der Weinlese im Herbst. Außerhalb der Weinlese im Herbst ist mit deutlich geringeren schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen und somit auch geringeren Emissionen zu rechnen.

Die während der Weinlese („Worst-Case“) zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung durch Betriebsvorgänge auf dem Grundstück der neu geplanten Halle unterschreiten sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 6 dB(A) und sind somit als nicht relevant im Sinne der TA Lärm Punkt 3.2.1 zu beurteilen.



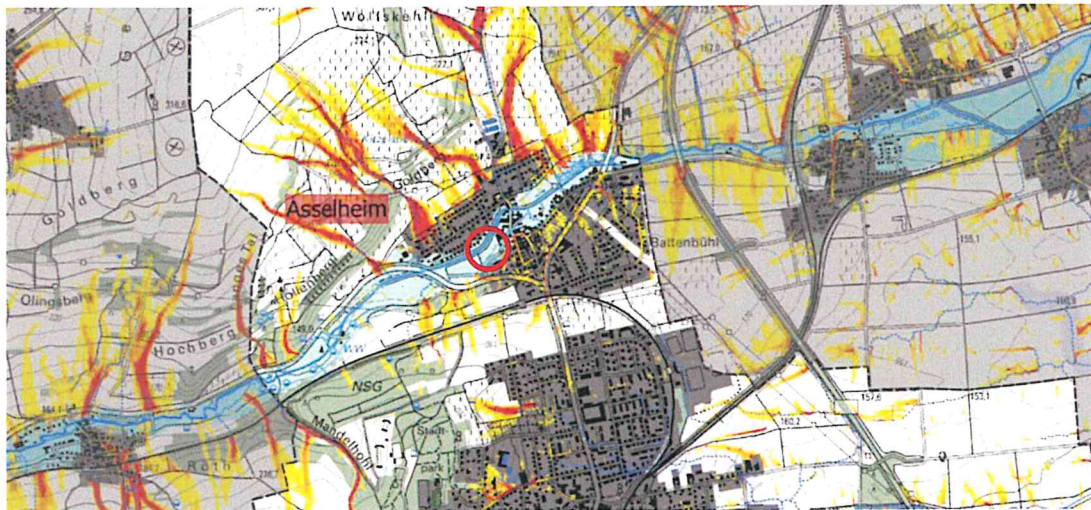


An den Immissionsorten Langgasse 21, 29, 39 und 39 A unterschreitet die Gewerbelärmzusatzbelastung den Immissionsrichtwert Nacht der TA Lärm für Dorfgebiete um weniger als 6 dB(A). An diesen Immissionsorten ist mit keiner relevanten Gewerbelärmvorbelastung zu rechnen.

Außerhalb der Weinlese ist von deutlich niedrigeren Gewerbelärmeinwirkungen auszugehen. Aufgrund des Einhaltens der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch im „Worst-Case“ werden keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

## 2. Starkregen- / Hochwasserereignisse

Gemäß den Daten des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem bei Starkregenereignissen potenziellen Überflutungsbereich (siehe nachfolgende Abbildung).



Karte: Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Quelle: LfU RLP, bearbeitet durch Ingenieurbüro Feldwisch Bergisch Gladbach, Stand 02/2019), ungefähre Lage des Plangebietes siehe rote Kennzeichnung

Die Versiegelung der Fläche führt zum Verlust einer Auenfläche, d. h. eines Bereichs, der bei Starkregenereignissen als natürliche Überflutungsfläche dient, größere Wassermengen aufnimmt und so die Abflussspitze von Hochwasserwellen mindert.

Die OBERMEYER Infrastruktur GmbH aus Kaiserslautern, die ohnehin derzeit für die Kommune ein örtliches Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept erstellt, wurde mit der Einschätzung der Hochwassergefährdung im Bereich des Plangebietes sowie mit der Ableitung erforderlicher Hochwasservorsorgemaßnahmen beauftragt.

Die OBERMEYER Infrastruktur GmbH kommt in ihrem Gutachten „Hochwasservorsorgemaßnahmen für den Neubau einer landwirtschaftlichen Produktions- und Lagerhalle Weingut Metzger, Langgasse 67269 Grünstadt“ (11/2021) zum Ergebnis, dass bei einem Extremereignis eine Überflutungsgefahr für das Gelände besteht. Zusätzlich sind bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen Sturzfluten über den Wirtschaftsweg zu befürchten.

Durch Umsetzung entsprechender Hochwasservorsorgemaßnahmen kann das Risiko für den Neubau jedoch reduziert werden. Hierzu zählen eine Geländeerhöhung des Plangebietes um mindestens 30 cm, der Verzicht auf eine Unterkellerung sowie Maßnahmen des Widerstehens (z.B. hochwasserdicht verschließbare Türen / Tore) bzw. Maßnahmen des Nachgebens / Anpassens (z.B. Anordnung von Steckdosen, Sicherungskästen etc. mindestens 150 cm über dem Boden).



Eine mögliche Verschärfung des Überflutungsrisikos bei Unterliegern kann durch Rückhaltemaßnahmen auf dem Gelände ausgeglichen werden.

Nach Einschätzung des Fachbüros ist durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Bauvorsorgemaßnahme das Bauvorhaben unter Aspekten des Hochwasserrisikomanagement vertretbar.

### 3. Entwässerung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation mit zentraler Abwasserreinigungsanlage angeschlossen.

Zur Vermeidung einer Überlastung des bestehenden Mischwasserkanals soll jedoch die Oberflächenwasserentsorgung getrennt von der Schmutzwasserentsorgung erfolgen.

Die mit der Entwässerungsplanung beauftragte SEILER - Ingenieure & Architekten GmbH aus Alzey sieht die Anlage von Versickerungsmulden entlang der nördlichen sowie westlichen Plangebietsgrenze vor.



Entwässerungsplanung, SEILER - Ingenieure & Architekten GmbH, Stand 02/2022



## 4. Schutzgebiete

### 4.1 Internationale Schutzgebiete

Für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung sind **keine**

- Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, VSG-Gebiete) oder
- Gebiete der Ramsar-Konvention

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

### 4.2 Nationale Schutzgebiete und -objekte gemäß §§ 23-29 BNatSchG

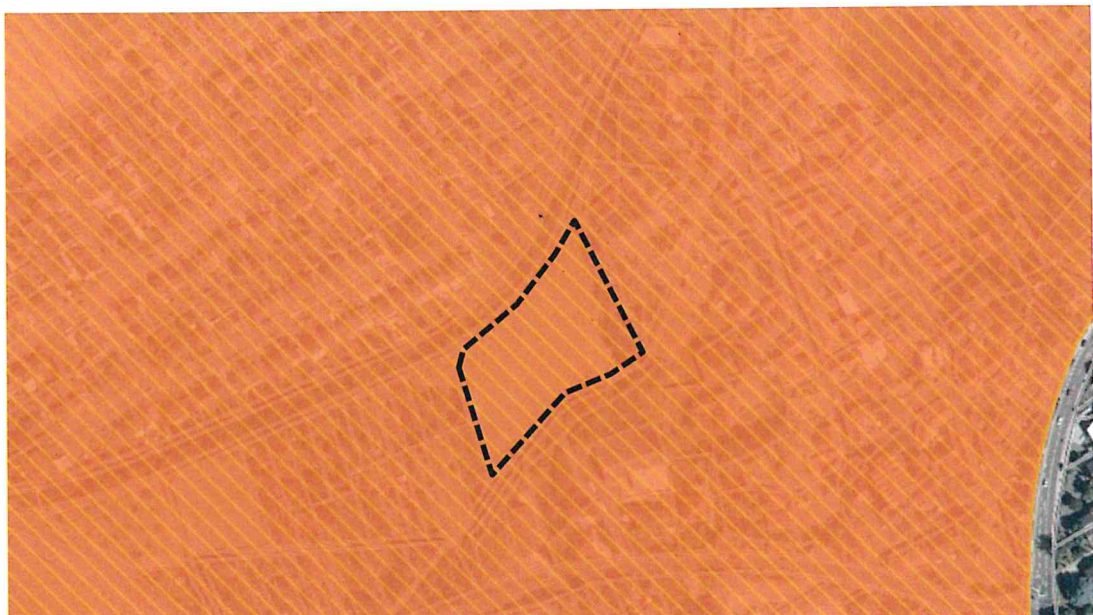
Für das Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind **keine**

- Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 BNatSchG,
- Nationalparke, Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG,
- Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG,
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG,
- Naturdenkmäler (ND) nach § 28 BNatSchG sowie
- Geschützte Landschaftsbestandteile (LB) nach § 29 BNatSchG

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

Erhebliche Auswirkungen des Planvorhabens sind demnach nicht zu erwarten.

Allerdings befindet sich das Plangebiet **innerhalb** des Naturparks „Pfälzerwald-Entwicklungszone“ (07-NTP-073-000) und ist somit auch Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (siehe nachfolgende Abbildung).



■ Biosphärenreservat (IUCN V)

■ NTP (Entwicklungszone)

Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) innerhalb des Naturparks Pfälzerwald als Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen (Quelle: LANIS 05/2020)



### 4.3 Wasserrechtliche Schutzgebiete

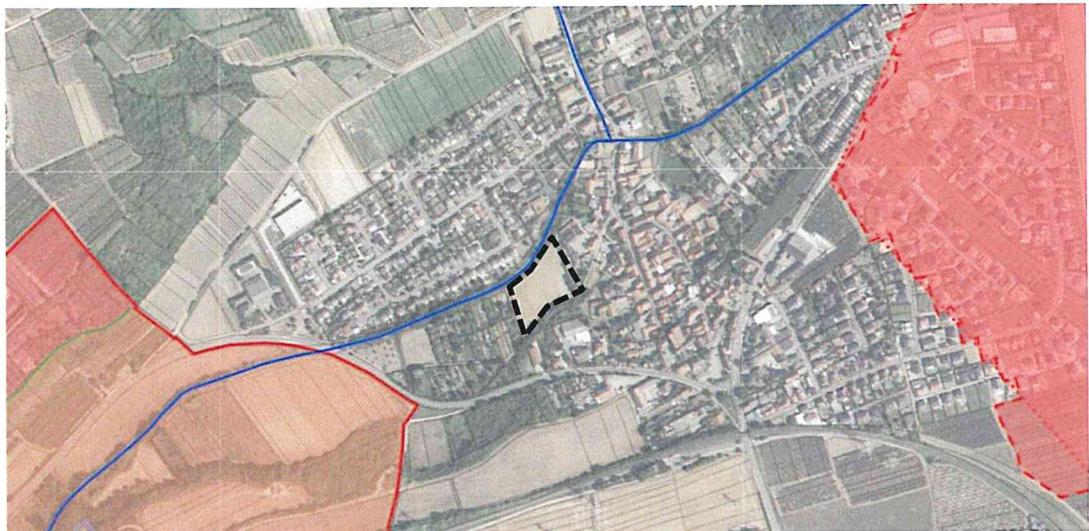
Für das Plangebiet sind **keine**

- festgesetzten Überschwemmungsgebiete (ÜSG),
- Trinkwasserschutzgebiete (TWSG),
- Mineralwasserschutzgebiete sowie
- Heilquellenschutzgebiete

ausgewiesen (Quelle: Geoportal Wasser RLP).

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet mit Rechtsverordnung (RVO) befindet sich westlich des Plangebietes: Es handelt sich um das WSG Mertesheim, Asselheim (404300274) (siehe nachfolgende Abbildung).

Das nächstgelegene abgegrenzte Trinkwasserschutzgebiet befindet sich östlich des Plangebietes: Es handelt sich um das WSG Obrigheim (404300163) (siehe nachfolgende Abbildung).



Lage des Plangebietes (schwarz gekennzeichnet) zu den nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebieten (Quelle: Geoportal Wasser RLP)

### 4.4 Biotopkataster Rheinland-Pfalz

Für das Plangebiet sind **keine**

- FFH-Lebensraumtypen,
- Nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG geschützte Biotope sowie
- Schutzwürdige Biotopsysteme

ausgewiesen (Quelle: LANIS RLP).

## 5. Altlasten

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 05.05.2021 ist innerhalb des Planungsgebiets keine umweltrelevante Fläche im Bodenschutzkataster erfasst.

Südlich an das Planungsgebiet angrenzend ist jedoch folgende umweltrelevante Fläche im Bodenschutzkataster registriert:





Reg.-Nr.: 332 00 024-5001/000-00: Ehern. Gerberei Kircher, Grünstadt-Asselheim, Gerbergasse

Auf dem Gelände wurden im Rahmen eines Baurechtsverfahrens im Zeitraum von 2003-2008 Untergrunduntersuchungen durchgeführt.

Hierbei wurden in Teilbereichen Belastungen festgestellt, die saniert wurden (Bodenaushub). Die Dokumentationen über die durchgeführten Maßnahmen sind jedoch unzureichend, um das Gelände abschließend bewerten zu können. Gemäß Stellungnahme von 27.03.2009 wurden darüber hinaus Untersuchungen im Bereich geplanter Wasserflächen durchgeführt. Hierbei ergaben sich keine Hinweise auf erhöhte Schadstoffgehalte, sodass sich kein weiterer Handlungsbedarf ergab. Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen auf dem Gelände wurde zudem eine ausgedehnte Auffüllung festgestellt, deren Abgrenzung nur teilweise gesichert ist und folglich auch angrenzende Flurstücke betreffen kann.

## **6. Sonstiges**

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht bekannt.

## **F. DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1. Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, einem ansässigen Weinbaubetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit und somit eine dauerhafte Standortsicherung zu ermöglichen.

Um dieses Ziel zu erreichen, wurden zur Entwicklung der Bauleitplanung für den Bebauungsplan u. a. folgende Grundsätze angewandt:

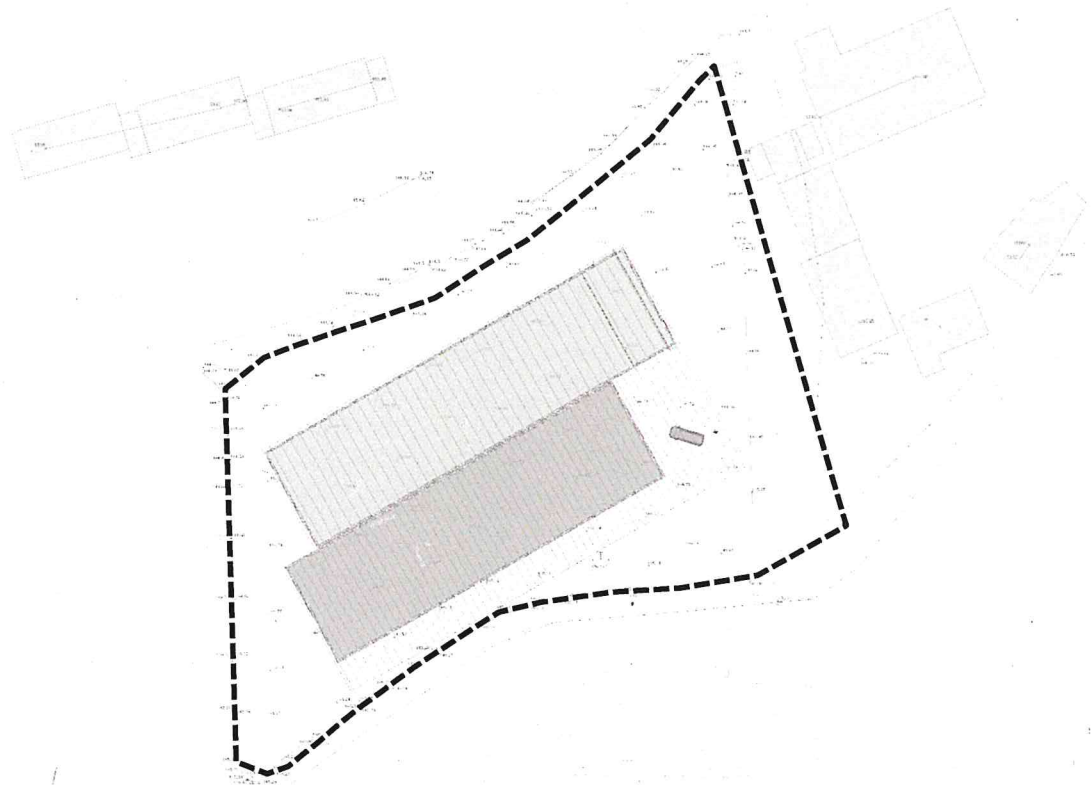
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringstmöglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) sowie
- Belange der Wirtschaft (Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

### **2. Erläuterung der Planung**

Der Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ sieht die Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle vor. Damit soll einem ortsansässigen Weingut eine langfristige betriebliche Sicherung am bestehenden Standort ermöglicht werden. Es ist beabsichtigt, neue Lager- und Produktionsmöglichkeiten für das Weingut zu eröffnen.



Hinsichtlich einer Beschreibung des Vorhabens wird hier zudem auf die Planungsskizze des Vorhabens verwiesen:



Vorgesehene Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs (schwarz gekennzeichnet) ,  
bk.a bessai.klapper.architekten PartGmbH, Stand 03/2020

Es wird beabsichtigt, einen Teil seiner Weinproduktion mit zugehörigem Barriquefasslager und Flaschenvollgutlager auszulagern. Der Weinverkauf mit Vinothek bleibt im Stammweingut in der Langgasse. Kundenverkehr ist an dieser Außenstelle nicht vorgesehen.

In und an die Halle werden Trauben mit landwirtschaftlichen Fuhrwerken angeliefert, um anschließend in der Halle im Mehrzweckbereich in der Weinpresse verarbeitet zu werden. Danach wird der Presswein in die Edelstahltanks umgefüllt und weiterverarbeitet. Hierzu steht in der Halle der extra Bereich des Tanklagers zur Verfügung.

Nach Abschluss des Prozesses wird der Wein mit einer mobilen Abfüllanlage, die temporär in der Halle im Mehrzweckbereich aufgebaut wird, in Glasflaschen abgefüllt. Diese Glasflaschen werden in Gitterboxen oder entsprechend auf Paletten in Kartons verpackt im Flaschenlager gelagert. Bei Bedarf werden die Weine entsprechend kommissioniert und in die benachbarte Halle in der Langgasse 39 zur Abholung bereitgestellt. Größere Lkw-Sattelzüge bzw. Schwerlastverkehr sollen das neue Gebäude nicht direkt anfahren.

Der nordöstlich angrenzende Hof (Gerbergasse 39 / 39A) ist in Teilen von dem hier in Rede stehenden Weingut gepachtet und wird zukünftig im Zusammenhang mit der hier neu zu errichtenden Halle genutzt werden. Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung des Geländes wird eine Überplanung als planungsrechtlich nicht erforderlich angesehen.



## **G. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

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

Der hier in Rede stehende Bebauungsplan „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ soll die Errichtung einer landwirtschaftlichen Lager- und Produktionshalle speziell für den Weinbau ermöglichen. Aufgrund des sehr präzise gefassten vorgesehenen Nutzungsspektrums ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ ausgewiesen. Zugelassen werden Wirtschaftsstellen weinbaulicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung weinbaulicher Erzeugnisse sowie Flächen und Gebäude zur Lagerung weinbaulicher Erzeugnisse. Ausnahmsweise können weitere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, die der Zweckbestimmung der weinbaulichen Lager- und Produktionshalle dienen

Die Ausweisung einer anderen Gebietsart kommt aus verschiedenen Gründen nicht infrage: Die vorgesehene weinbauliche Lager- und Produktionshalle dient zwar ebenfalls einer gewerblichen Nutzung, jedoch ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle aus planerischer Sicht nicht geeignet. Im Hinblick auf die daraus resultierenden ebenfalls zulässigen Nutzungen und den damit verbundenen Ansprüchen an eine verkehrliche Erschließung ist das hier in Rede stehende Plangebiet dafür nicht geeignet. Eine gewerbliche Ansiedlung im Sinne der Zulässigkeiten des § 8 BauNVO sind zum Schutz der umgebenden, vornehmlich aus Wohnen bestehenden Nutzungen nicht erwünscht.

Klarstellend sind die ohnehin zulässigen Anlagen nach § 14 BauNVO ebenfalls im Nutzungskatalog des hier in Rede stehenden Sondergebiets aufgeführt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass die zugrunde liegenden Planungen Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie für die Stromversorgung vorsehen. Eine konkrete Flächenfestsetzung wird im vorliegenden Fall nicht als erforderlich angesehen, da das Plangebiet lediglich ein Grundstück umfasst und von seinen weiteren Festsetzungen nur das hier anvisierte Vorhaben ermöglicht.

Eine Nutzungsmischung ist innerhalb des Plangebiets aktuell nicht vorgesehen und soll auch künftig für eine wohnbauliche Verdichtung nicht in Betracht gezogen werden, sodass eine Ausweisung als Dorf- oder Mischgebiet gem. § 5 oder § 6 BauNVO ebenfalls nicht infrage kommen.

#### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die festgesetzte GRZ wird auf 0,55 festgesetzt und lässt eine Überschreitung bis auf 0,7 zu. Diese Werte unterschreiten zwar das durch die BauNVO empfohlene Maß, jedoch orientieren sie sich stark an dem hier geplanten Vorhaben. Auch wenn es sich bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, so orientieren sich die Festsetzungen sehr stark an dem konkret geplanten Vorhaben. Ein weiterer Grund für die Unterschreitung der festgesetzten Werte ist, dass es vorgesehen ist, einen Teil des Ausgleichs auf dem Grundstück zu erbringen. Vor diesem Hintergrund werden alle Flächen, die nicht überbaut oder als Stellplatz- /



Lagerfläche oder Zufahrt benötigt werden, mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 N. 25 a BauGB belegt und stehen somit für eine Versiegelung nicht mehr zur Verfügung, sodass sich die oben genannten Werte ergeben.

Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und dem oberen Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern incl. Attika). Als unteren Bezugspunkt wurde die Normalhöhennull 0,0 m NHN gewählt. Zugelassen wird hier eine Gebäudehöhe von 153,90 m NHN. Das Bestandsgebiet ist nur leicht bewegt und liegt zwischen 144,1 m NHN und 145,2 m NHN, sodass eine sichtbare Gebäudehöhe von maximal 9,8 m entstehen kann.

### **1.3 Ein- und Ausfahrtbereiche**

Zur Verdeutlichung, dass der geplante Ein- und Ausfahrtbereich lediglich an der gekennzeichneten Stelle erfolgen soll, wurde eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

### **1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es wurde definiert, dass entsprechend der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch keine Längenbeschränkung für Gebäude gilt. Diese Festsetzung begründet sich in der hier zugrunde liegenden Planung, die die Errichtung einer weinbaulichen Lager- und Produktionshalle mit einer straßenseitigen Länge von rund 73 m vorsieht.

Die überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO geregelt und umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich. Mit der großzügigen Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die zugelassene Grundflächenzahl innerhalb des Plangebiets realisiert werden kann. Zudem soll im Hinblick auf die Plangebietsgröße zugunsten der angestrebten Nutzung eine möglichst effiziente Ausnutzung des Plangebiets ermöglicht werden.

### **1.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen**

Die hier festgesetzten Maßnahmen resultieren aus dem durch die OBERMEYER Infrastruktur GmbH aus Kaiserslautern erarbeiteten Konzept für Hochwasservorsorgemaßnahmen (Stand 11/2021). Für weitere Erläuterungen der Maßnahmen wird vollumfänglich auf das Konzept verwiesen.

### **1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Um die Sicherung der bestehenden Regenwasserleitung sowie deren spätere Unterhaltung sicherzustellen, wird in der Planzeichnung die entsprechende mit einem Leitungsrecht „G/F/L“ versehene Fläche festgesetzt. Die Leitungsrechte innerhalb dieser Fläche fallen zugunsten der Stadtwerke Grünstadt aus und umfassen die Befugnis zur Herstellung und dauerhaften Unterhaltung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich der notwendigen Schachtbauwerke sowie die Befugnis, die belastete Fläche zu diesem Zweck zu betreten und zu befahren bzw. betreten und befahren zu lassen.





### **1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entsprechend der bereits getroffenen Ausführungen zu den zu erwartenden Immissionswerten (siehe Kapitel E.1) ist an den relevanten Immissionsorten mit keiner Beeinträchtigung durch Gewerbelärm zu erwarten. Vorsorglich wurde jedoch eine Festsetzung zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nördlich des Plangebiets aufgenommen. Somit soll verhindert werden, dass von schalltechnisch relevanten Anlagen und offenbaren Fenstern an nach Nordwesten ausgerichtet werden.

### **1.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Aufgrund der angestrebten Nutzung ist eine Durchgrünung des Betriebsgeländes nur eingeschränkt umsetzbar. Umso wichtiger ist es, die ohnehin nicht nutzbaren Randbereiche zu begrünen, um eine Gebietseingrünung zu erreichen und die visuellen Beeinträchtigungen zu mindern.

Weiterhin wirken die landespflegerischen Maßnahmen der durch Versiegelung entstehenden thermischen Belastung entgegen. Neben Retentionsraum werden auch neuer Lebens- und Nahrungsraum sowie Vernetzungselemente geschaffen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- und Pflegemaßnahmen sowie störungsintensive Bauarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Da die Eingriffe nur teilweise innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, ist es erforderlich den verbleibenden Ausgleichsbedarf auf externen Flächen zu erbringen.

In Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist hierzu die Aufwertung von Flächen im Bereich „Goldberg“ (Gemarkung Asselheim, Flur 0) vorgesehen.

### **1.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die ermittelten Eingriffe werden im Bebauungsplan den landespflegerischen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zugeordnet.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke.



Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite. Durch die getroffenen Festsetzungen soll somit vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und gestalterisch unpassende Einfriedungen beeinträchtigt wird.

### **3. Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **H. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauGB) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet in diesem Zusammenhang einen wesentlichen Beitrag für ein verträgliches Nebeneinander der konkurrierenden Nutzeransprüche. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Insbesondere nachfolgend beschriebene wesentliche Auswirkungen (Belange) wurden bisher ermittelt und sind wie folgt in die Planung eingestellt worden.

### **1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurden bislang insbesondere nachfolgend dargelegte Aspekte betrachtet.

#### **1.1 Nutzung**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

#### **1.2 Lärm**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans waren auch Schallschutzbelange zu berücksichtigen. Hierzu wurde seitens der FIRU GfI - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Kaiserslautern) Gewerbelärmeinwirkungen durch die hier in Rede stehende Planung untersucht. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch das hier zugrundeliegende Vorhaben keine Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung entstehen. Die Stadt Grünstadt hat sich jedoch dazu entschlossen, vorsorglich eine Festsetzung bzgl. des Schallschutzes in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.



## 2. Altlasten

Es besteht keine Kenntnis über Altlasten, Ablagerungen oder Altstandorte, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

## 3. Radonvorsorge

Das Radonpotenzial ist lokal hoch (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) und zumeist eng an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden.

*„Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. (Anmerkung: der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung.)“* (Quelle: Geoportal Boden RLP).

## 4. Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich **keine Kulturdenkmäler** oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten (Quelle: GDKE RLP). Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt. Sollten dennoch während der Bauphase Funde zutage treten, so besteht eine gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die zuständige Behörde.

Auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine sind zu berücksichtigen und dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten historischen Standort entfernt werden.

## 5. Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen zwangsläufig Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes einher. Im Rahmen der Konzeptionierung wurde jedoch Wert darauf gelegt, neu entstehende Nutzung in die bestehenden Strukturen einzubetten.

So wurde Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung (u. a. Dach) integriert. Daneben wurden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

## 6. Belange der Wirtschaft

Aufgrund der besonderen regionalen Bedeutung des Weinbaus dient die hier vorliegende Planung in erster Linie zur Sicherung eines ortsansässigen Weinbaubetriebs. Dabei stellen die Ansprüche an die Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse ein erhebliches Kriterium dar. Diesem ist mit der hier vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die Ausweisung des Baufeldes bietet zudem große Gestaltungsfreiheit für die angestrebte Nutzung.

## 7. Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bzw. Ausbau bereits bestehende Netze bereitgestellt werden.



Zur Sicherung des bestehenden Regenwasserkanals wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebiets wird im weiteren Verfahren abschließend geklärt.

#### **8. Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eines Fachbeitrages Naturschutz sowie des Umweltberichts als Teil B der Begründung, sodass an dieser Stelle vollumfänglich auf die genannten Dokumente verwiesen wird.

### **I. PLANVERWIRKLICHUNG**

#### **1. Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

#### **2. Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern / Vorhabenträgern auf deren Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Grünstadt mit dem Vorhabenträger auf eine Kostenübernahmeerklärung verständigt.

Der Stadt Grünstadt entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Weinbauliche Lager- und Produktionshalle“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

