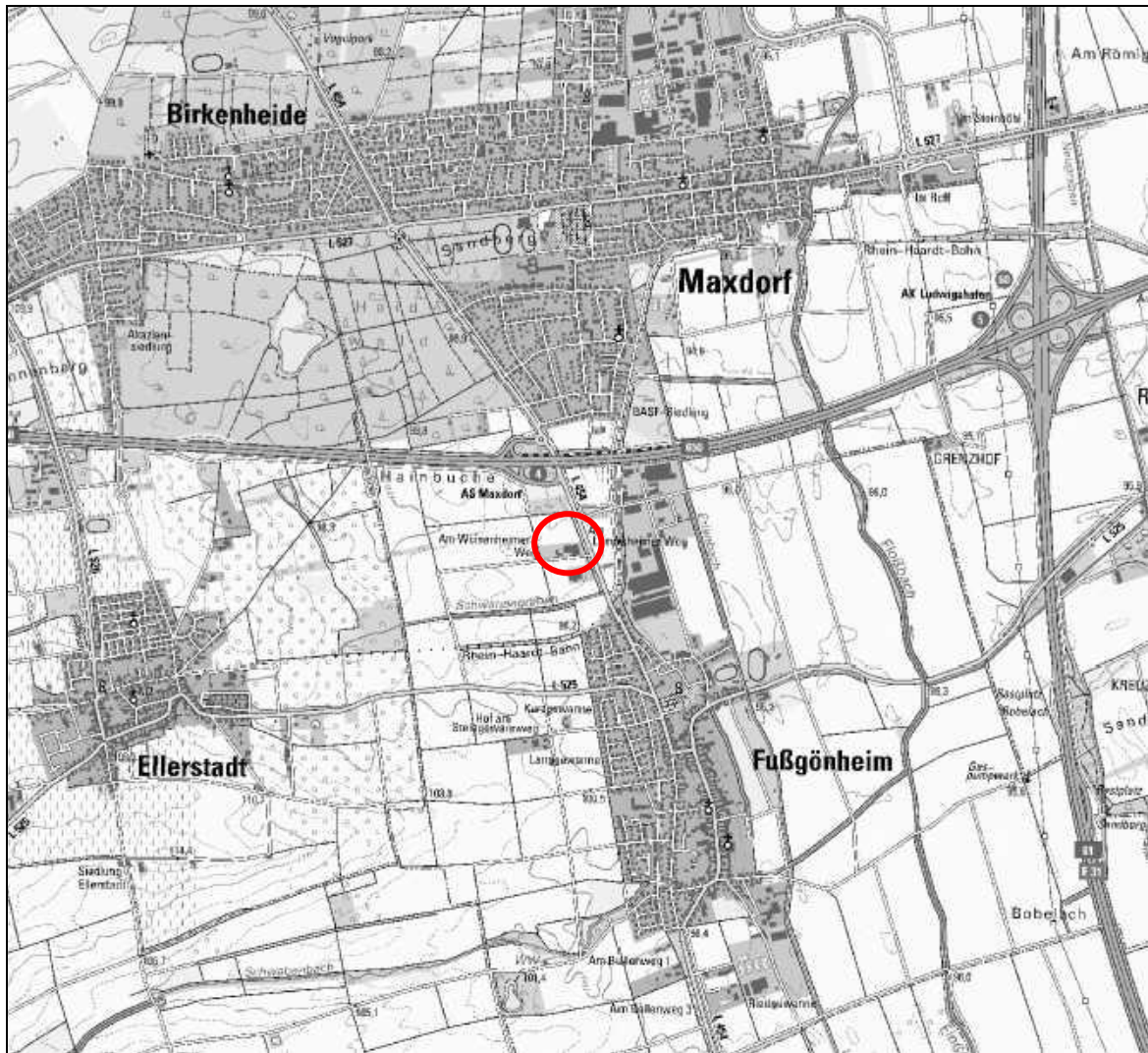


Ortsgemeinde Fußgönheim

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET AM WEISENHEIMER WEG- NORD“,



Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland- Pfalz ergänzt durch eigene Darstellung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Stand: 27. April 2017



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALT

1	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2	Lage und Größe des Gebietes	2
3	Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren.....	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungspläne	3
3.3	Naturschutz nach § 44 BNatSchG	3
3.4	Naturschutzrechtliche Vorgaben, Europäisches Netz der Natura 2000 Gebiete	4
3.5	Planverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“	4
4	Bestandssituation	5
5	Planungskonzept	6
5.1	Grünordnung	7
5.2	Verkehr	7
5.3	Ver- und Entsorgung	7
6	Bodenverunreinigungen.....	8
7	Umweltbericht	8
7.1	Darstellung des Inhalts und der Planungsziele	8
7.2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	8
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
7.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
7.5	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	13
7.6	Externe Ausgleichsfläche	15
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
7.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	17
8	Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	17
8.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
8.1.3	Bauweise	19
8.2	Grünordnerische Festsetzungen	19
8.3	Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
9	Bodenordnung	21
10	Verfahrensablauf.....	21



1 Anlass und Ziel der Planung

Im Norden der Ortsgemeinde Fußgönheim befindet sich abgerückt von der Ortslage westlich der L 454 das Gelände eines ehemaligen Gartencenters. Die Betreiber des Gartencenters haben ihre Nutzungen aufgegeben. Es handelt sich hierbei um ein gewerblich genutztes Grundstück, auf dem sich im östlichen Teilbereich ein Landschaftsbaubetrieb und eine Tierarztpraxis sowie im westlichen Teilbereich eine Hundepension befindet. Die Ortsgemeinde Fußgönheim beabsichtigt, die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und zu diesem Zweck das Plangebiet im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festzusetzen, um mögliche Umstrukturierungen des bereits bebauten und intensiv beanspruchten Grundstücks auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen.

Aktueller Anlass für die Planaufstellung sind geplante Umstrukturierungen und Neuordnungen des gewerblich genutzten Grundstücks nach Nutzungsaufgabe des Gartencenters. Geplant ist u.a. diesen Standort im östlichen Bereich für eine moderne Tierklinik zu entwickeln. Die baurechtlich genehmigte Hundepension im westlichen Bereich soll voraussichtlich beibehalten werden.

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Süden grenzt eine gewerbliche Baufläche mit einem Lebensmittelmarkt und im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet ist über eine mit dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt gemeinsam genutzte Zufahrt von der Landesstraße 454 vollständig erschlossen. Zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung werden Art und Maß der baulichen Nutzung am Bestand orientiert. Aufgrund dessen erfolgt auch eine Gliederung des Gewerbegebiets in zwei Teilbereiche angepasst an den Bestand, da der westliche Teilbereich mit der Hundepension überwiegend erhalten bleiben soll mit entsprechender geringer baulicher Dichte. Der Übergang zur Landschaft im Süden, Westen und Norden ist entsprechend den landschaftsplanerischen Anforderungen zu gestalten.

Mit der Gebietsentwicklung in diesem Bereich werden vorhandene Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung genutzt ohne Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Zur Steuerung der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebietes hat die Ortsgemeinde Fußgönheim die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, gewerbliche Entwicklungen und Umstrukturierungen an einem bereits gewerblich vorgeprägten und somit raumverträglichen Standort städtebaulich geordnet zu ermöglichen.



2 Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortsgemeinde westlich der L 454. Es umfasst rd. 11.660 m².

Die zu überplanende Fläche wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1425,
- im Osten durch die Westgrenze des Grundstücks mit der Flst. Nr. 1423/1 und 1426/5,
- im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flst. Nr. 1429/3, 1429/ 5 und 1426/5 sowie
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze mit der Flst. Nr. 1443.

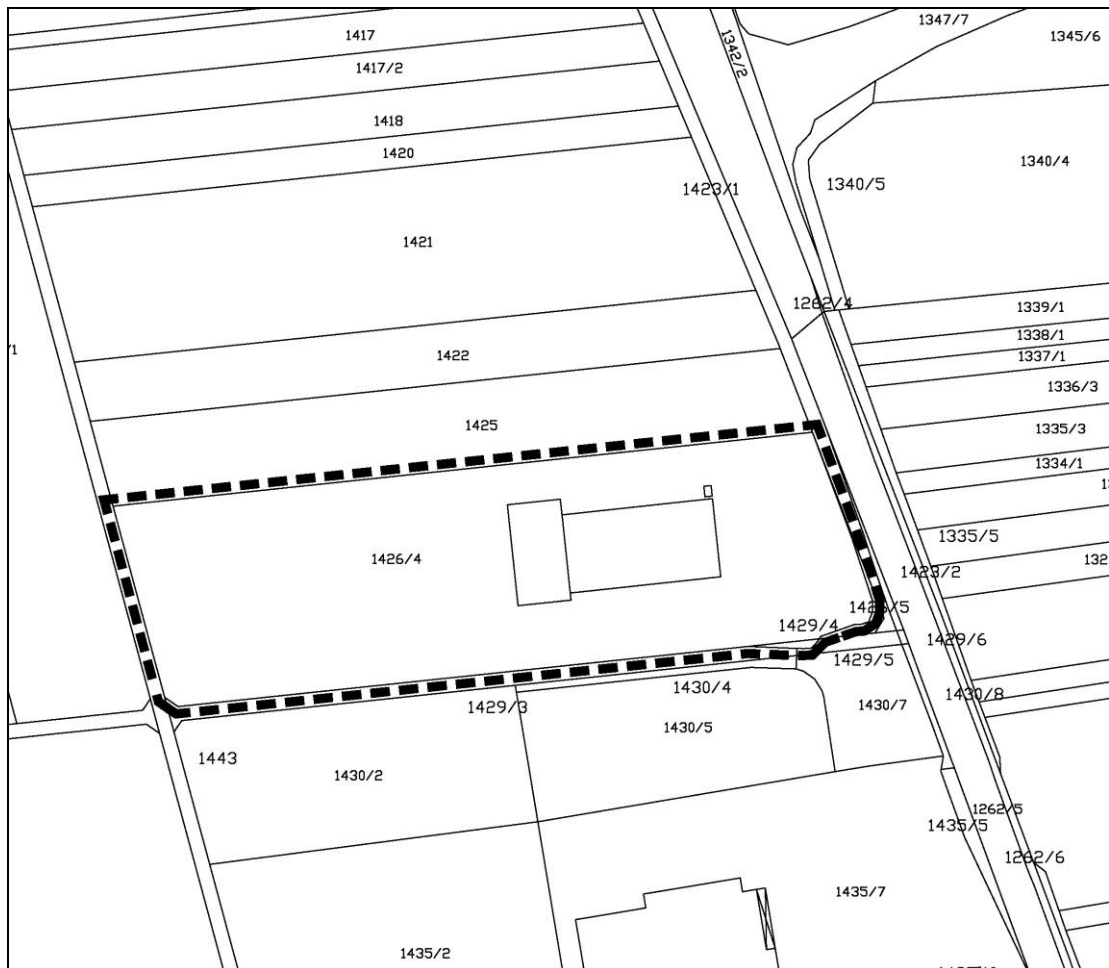


Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“; Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Verbandsgemeinde Maxdorf

Das Plangebiet grenzt im Norden und im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich davon befindet sich ein Lebensmittelmarkt und östlich verläuft die Landesstraße 454.

3 Übergeordnete Planungen/ sonstige relevante Planungen/ Planverfahren

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Maxdorf als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

3.2 Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet ist nicht vorhanden.

3.3 Naturschutz nach § 44 BNatSchG

Es wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom Büro Baader Konzept, Mannheim, Stand: 19.08.2016, für das Plangebiet durchgeführt, um zu ermitteln, ob es vorhabenbedingt zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz § 44 kommen kann. Dazu wurde u.a. am 16.08.2016 eine Begehung des Areals durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um ein gewerblich genutztes Gebiet, auf dem sich im östlichen Teilbereich ein Landschaftsbaubetrieb und eine Tierarztpraxis sowie im westlichen Teilbereich eine Hundepension befinden. Nach außen ist der Bereich zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Gehölze und Einzelbäume abgegrenzt. Der östliche Teilbereich ist überwiegend versiegelt, hier befinden sich ein Parkplatz und größere Gebäude. Im Bereich des Parkplatzes befinden sich einige Einzelbäume.

Im westlichen Teilbereich, der von einer Hundepension genutzt wird, befinden sich offene Rasenflächen, mit mehreren größeren Einzelbäumen sowie Hundegehege. Offene Wasserstellen oder Tümpel sind im gesamten betrachteten Gebiet nicht vorhanden.

Bei den **Säugetieren** (exklusive Fledermäuse) ist für die relevanten Arten ein Vorkommen auszuschließen, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Fledermäuse: Die betrachteten Flächen bieten Fledermäusen keine Quartiere. Die vorhandenen Bäume sind überwiegend zu klein, um geeignete Höhlen auszubilden. Die größeren Kiefern in den Freiflächen der Hundepension weisen ebenfalls keine Baumhöhlen auf. Die linearen Gehölzstrukturen in den Randbereichen können lediglich eine Funktion als Jagdlebensraum aufweisen. Jagdreviere sind jedoch nicht artenschutzrechtlich relevant. Daher werden die Fledermäuse nicht weiter behandelt.

Vögel: Die vorhandenen Gehölzstrukturen können Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitate dienen. Aufgrund der Strukturausprägung der Gehölzbestände, der Nutzung innerhalb und außerhalb der betrachteten Flächen ist davon auszugehen, dass nur verbreitete und allgemein häufige Vogelarten vorkommen. Da die vorhandenen Gehölzbestände erhalten bleiben, bestehen für diese Arten keinerlei Beeinträchtigungen.

Mit artenschutzrechtlichen **Reptilienarten** ist im Vorhabenbereich nicht zu rechnen, da die Flächen überwiegend versiegelt sind und geeignete Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Nahrungshabitate nicht vorhanden sind. Im Rahmen der Begehung wurden bei für Reptilien guten Witterungsbedingungen ebenfalls keine Eidechsen nachgewiesen.

Amphibien: Da keine Wasserstellen, die als Fortpflanzungshabitate dienen können, vorhanden sind und auch geeignete Landlebensräume fehlen, ist nicht mit Amphibien zu rechnen.

Bei den höheren **Pflanzen** wurden keine Arten des Anhang IV FFH- Richtlinie festgestellt.

Vorhabenbedingt werden somit keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst, da nur mit dem Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten zu rechnen ist, diese aber nicht beeinträchtigt werden, da die vorhandenen als Brut- und Nahrungshabitate dienenden Gehölzbestände erhalten bleiben.

3.4 Naturschutzrechtliche Vorgaben, Europäisches Netz der Natura 2000 Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Durch das Plangebiet wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet beansprucht. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich nördlich in ca. 50 m Entfernung (Luftlinie) mit dem VSG- Gebiet Nr. 6514-401 „Haardtrand“. Da das Plangebiet im Norden durch die A 650 von dem Vogelschutzgebiet getrennt ist, bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck des VSG- Gebietes beeinträchtigt werden. Beeinträchtigungen von schützenswerten Gütern sind daher nicht zu erwarten.

3.5 Planverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan nach § 2 BauGB im Regelverfahren aufzustellen. Das vereinfachte bzw. beschleunigte Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB kann nicht angewendet werden. Nach § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Zusätzlich ist mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine „Zusammenfassende Erklärung“ nach § 10 BauGB zu erarbeiten.



4 Bestandssituation

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist dementsprechend vor allem im östlichen Bereich überwiegend versiegelt, in dem angrenzend an die Landesstraße ein Parkplatz mit wenigen Einzelbäumen vorhanden ist. Im östlichen Bereich befinden sich ein Landschaftsbaubetrieb und eine Tierarztpraxis in den Bestandsgebäuden des ehemaligen Gartencenters. Weiterhin sind in diesem Bereich Gewächshäuser und Pflanzflächen vorhanden, die mittlerweile leer stehen. Der westliche Teilbereich wird von einer genehmigten Hundepension mit Hundegehegen und Freilauf- bzw. Spielfläche zum zeitlich begrenzten Aufenthalt von Hunden genutzt. In diesem Bereich befinden sich offene Rasenflächen mit mehreren größeren Einzelbäumen. Nach außen ist der Bereich zu den umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Gehölze und Einzelbäume abgegrenzt.

Im Zuge der Baugenehmigung wurden auf Veranlassung der SGD Süd die durch die Hundepension „Am Weisenheimer Weg“ hervorgerufenen Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnbebauungen messtechnisch vom Büro GENEST, Ludwigshafen, erfasst und nach TA Lärm beurteilt. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nachbarschaft befindet sich im Süden in ca. 380 m Entfernung und im Osten in ca. 210 m Entfernung. Der Messbericht (Stand: 21.07.2010) kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl in der nächstgelegenen südlichen als auch östlichen Wohnnachbarschaft die Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel der TA Lärm unterschritten werden.

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südlich befindet sich das Gelände eines Lebensmittelmarktes. Östlich grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 454 an.

Die Zufahrt zu dem Plangebiet erfolgt über eine mit dem südlich bestehenden Lebensmittelmarkt genutzte Ein-/ und Ausfahrt von der L 454.





Abbildung 2: Ausschnitt aktuelles Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“, Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland- Pfalz ergänzt durch eigene Darstellung

5 Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um Gewerbebetriebe auf dem Gelände ansiedeln zu können und damit eine Umstrukturierung bzw. Neuordnung nach Nutzungsaufgabe des Gartencenters im Plangebiet realisieren zu können. Mit der Gebietsentwicklung in diesem Bereich werden vorhandene Ressourcen für die wirtschaftliche Entwicklung genutzt ohne Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Die Hundepension im westlichen Bereich des Plangebietes mit Freilaufbereich und Hundegehegen soll beibehalten und in geringem Maße entwickelt werden. Im östlichen Bereich, auf dem auch die Bestandsgebäude des ehemaligen Gartencenters mit Gewächshaushallen und Pflanzflächen angesiedelt sind, ist eine Neuordnung bzw. Umstrukturierung vorgesehen, um den Bereich u.a. für eine Tierklinik modernisieren zu können. Der bereits bestehende Landschaftsbaubetrieb soll ebenfalls erhalten bleiben können. Aufgrund dessen wird eine Gliederung des Gewerbegebietes in Teilbereich A und B vorgenommen, um auf die jeweiligen Bestands- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten eingehen zu können. Im Teilbereich B ist mit der bestehenden Nutzung als Hundepension eine geringe bauliche Dichte mit mehr Begrenzung der zulässigen baulichen Nutzungen vorgesehen, um den Eingriff zu minimieren und

den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten. Im Teilbereich A, der bereits überwiegend mit Bestandsgebäuden und Gewächshäusern versiegelt ist, werden mit den getroffenen Festsetzungen mehr Spielräume in Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung belassen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst rd. 11.660 m². Bei einer geplanten Grundflächenzahl von 0,6 im Teilbereich A und 0,4 im Teilbereich B lässt sich die Versiegelung auf ein verträgliches Maß begrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung im Teilbereich A orientiert sich an der Bestandsbebauung und im Teilbereich B soll das Maß aufgrund der Nutzung als Hundepension mit Freilaufflächen auf ein Minimum reduziert werden.

Die Baugebietsfläche wird als Gewerbegebiet genutzt werden. Die vorgesehenen Nutzungen fügen sich in die umgebende Nutzung ein. Eine Störung der im Süden ca. 380 m und im Osten ca. 210 m entfernten Wohnnutzung ist durch die Nutzung nicht zu erwarten.

5.1 Grünordnung

Durch den Bebauungsplan sind hauptsächlich bereits gewerblich genutzte Flächen betroffen. Folgende Aspekte sind bei der grünordnerischen Gestaltung vorgesehen:

Die Randflächen des Plangebietes sind zu erhalten bzw. begrünen und zu bepflanzen sowie die bestehenden Bäume sind zu erhalten, um trotz der gewerblichen Nutzung eine Durchgrünung des Plangebietes und eine Minimierung des Eingriffs sicherstellen zu können. Zudem kann somit das Plangebiet und vor allem die bestehende Hundepension von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen inklusive der Staubentwicklung auf natürliche Weise abgegrenzt werden. PKW- Parkplätze sollen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotterrasen oder Rasengittersteinen gestaltet.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird wie bisher über eine mit dem südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt gemeinsam genutzte Ein- und Ausfahrt von der Landesstraße 454 im Südosten des Plangebietes erschlossen werden. Eine zusätzliche Einfahrt von der Landesstraße aus ist nicht geplant.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Gewerbegebiet kann wie bisher an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen bleiben.



6 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse über die früheren und vorhandenen Nutzungen im Gebiet besteht kein Altlastenverdacht. Sollte sich dennoch im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen eine Kontamination zeigen, sind entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Behörden vorzunehmen.

7 Umweltbericht

Nach § 2a BauGB ist der Begründung zu einem Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen, in dem die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und Anlage 1 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der auf die Bebauungsplanebene abstellt und eine detaillierte Darstellung der Bestandsaufnahme und der Auswirkungen auf die Schutzgüter beinhaltet.

7.1 Darstellung des Inhalts und der Planungsziele

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“ soll im Norden der Ortsgemeinde Fußgönheim ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden (vgl. Kapitel I).

Die Ortsgemeinde Fußgönheim trägt mit dieser Maßnahme dem Ziel Rechnung, dass ein bisher bereits gewerblich genutztes Grundstück nach der Nutzungsaufgabe des bisher dort betriebenen Gartencenters durch eine Neuordnung bzw. Umstrukturierung weiterhin gewerblich genutzt werden kann und für die Eigentümer ausreichend Spielraum zur Entwicklung des Gebietes planungsrechtlich abgesichert wird.

7.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in seiner aktuellen Verfassung i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in seiner aktuellen Ver-



fassung beachtlich. Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus dem § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Abs. 5: Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Abs. 6 Nr. 7: Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwert nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.



Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland- Pfalz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten. Geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale sind nicht vorhanden. Durch das Plangebiet wird kein FFH- oder Vogelschutzgebiet beansprucht (siehe Kapitel 3.4).

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

Boden

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist vor allem im östlichen Teilbereich überwiegend versiegelt und anthropogen überformt aufgrund bestehender Gebäude, Gewächshallen und ein Parkplatz. Im westlichen Teilbereich befinden sich Hundegehege und offene Rasenflächen. Die Randbereiche sind vor allem im westlichen Bereich dicht bepflanzt.

Der Boden wird durch die Umstrukturierung des Grundstücks nur geringfügig im westlichen Bereich neu versiegelt werden. Im östlichen, bereits stark versiegelten Bereich tritt keine zusätzliche Versiegelung ein. Durch die mögliche Neuversiegelung gehen die dort vorhandenen Bodenfunktionen verloren. Hinsichtlich des Bodenschutzes sind aufgrund der anthropogenen Überformung in diesem Bereich jedoch keine Böden vorhanden, die einen besonderen Schutzstatus aufweisen. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung können mögliche negative Auswirkungen zum Großteil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Für den verbleibenden Eingriff steht eine externe Ausgleichsfläche auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Ellerstadt, Gemarkung Hinter den Benzen, Grundstück Plan- Nr. 1320, für Ersatzmaßnahmen mit einem Restguthaben von 676 m² zur Verfügung.

Wasser

Oberflächengewässer bestehen nicht. Das Gebiet besitzt hinsichtlich Grund- und Oberflächenwasser aufgrund der gewerblichen Nutzung nur eine geringe Bedeutung.

Durch eine Beschränkung der Versiegelung anhand der festgesetzten GRZ im Plangebiet auf das absolut notwendige Maß kann der Eingriff vermindert werden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Klima/ Luftqualität

Das Klima ist großräumig als gemäßigt zu bezeichnen mit Hauptwinden aus westlicher Richtung, mittlere Jahresniederschläge von ca. 700 mm und einer mittleren Jahrestemperatur von ca. 9 Grad Celsius.

Nach Norden und Westen schließen sich offene landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und bereits anlagenbedingten großflächigen Versiegelung



ist keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Arten und Biotopschutz

Das Plangebiet wurde einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse unterzogen (Kapitel 3.3). Durch die vorhandene gewerbliche Nutzung und Bestandsbebauung besitzt das Grundstück in dieser Hinsicht nur eine geringe Bedeutung. Die Potenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände ausgelöst werden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Landschaftsbild

Das vorhandene Landschaftsbild wird geprägt durch die gewerblich geprägte Bebauung im Plangebiet und den südlich angrenzenden Lebensmittelmarkt. Nach Norden und Westen schließen sich offene intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Die Randbereiche des Plangebietes zu diesen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind begrünt und bepflanzt und sind in dieser Form zu erhalten. Aus diesem Grund besteht kein unmittelbarer Konflikt mit dem Landschaftsbild. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Schutzgüter und geschützte Objekte

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um vorgeschichtliche bis neuzeitliche Siedlungsfunde (Fdst. Fußgönheim 18) sowie Bestattungen der sog. linearbandkeramischen Kultur (Fdst. Fußgönheim 30). Vor einer Überplanung ist die Fachbehörde zu konsultieren. Räumliche Abgrenzungen sind im Einzelfall zu klären.

Weitere übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

	Teil A	Teil B	Fazit
Boden	<i>Keine Verschlechterung des Ist-Zustandes, Verbesserung</i>	<i>Zusätzliche Versiegelung auf Auslauffläche</i>	<i>Teilbereich B zusätzliche Versiegelung, die extern ausgeglichen werden muss</i>
Wasser	<i>Keine Verschlechterung des Ist-Zustandes, Verbesserung</i>	<i>Zusätzliche Versiegelung auf Auslauffläche</i>	<i>Teilbereich B zusätzliche Versiegelung, die extern ausgeglichen werden muss</i>
Klima/Luftqualität	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Kein Handlungsbedarf</i>
Arten-/ Biotopschutz	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Kein Handlungsbedarf</i>
Landschaftsbild	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Keine Beeinträchtigung</i>	<i>Kein Handlungsbedarf</i>
Schutzgüter	<i>Archäologische Fundstellen</i>	<i>Archäologische Fundstellen</i>	<i>Absprache mit Direktion Landesarchäologie notwendig</i>

7.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird trotz bisheriger gewerblicher Nutzung und vorhandener Vorbelastung durch großflächige Versiegelungen zu einem Eingriff führen. Dieser lässt sich vollständig durch die Maßnahmen und Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie mit der externen Ausgleichsfläche kompensieren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung mit Bestandsbau-



ung würde bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung des Ist- Zustandes als Gewerbegebiet eintreten und somit kein Vorteil für den Umweltzustand im Vergleich zur Durchführung entstehen.

7.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG gelten alle Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Leistungsfähigkeit erheblich beeinträchtigen, als Eingriff. Ein Eingriff liegt vor, wenn das Vorhaben mit der Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen verbunden ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen, unvermeidbare sind auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, entwickeltes und bereits in Teilbereichen stark versiegeltes Gewerbegebiet, dessen Umnutzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Für den stark versiegelten Teilbereich A ist vor allem in der Betrachtung der Bestand wichtig, da der Ist- Zustand aufgrund der Grünordnerischen Festsetzungen verbessert und die Versiegelung begrenzt wird. Für den weniger stark versiegelten Teilbereich B mit der Hundepension fand im Rahmen der erteilten Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 eine ausführliche Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs in Zusammenarbeit und unter Abnahme der Unteren Naturschutzbehörde statt. Da sich in diesem Teilbereich B nur eine geringe Ausweitung des Baufensters und keinerlei Veränderungen an den Randeingrünungen und sonstigen Pflanzungen sowie ein Erhalt der bestehenden Bäume durch die Planung ergibt und im Teilbereich A sogar eine Verbesserung des Ist-Zustandes eintritt, kann sich bei der Eingriff-/ Ausgleichbetrachtung nur auf die durch die aktuelle Planung begründete Vergrößerung des Baufensters konzentriert werden.

Durch den Bebauungsplan kommt es, bedingt durch die geringe zusätzliche Versiegelung, zu Eingriffen in die Schutzgüter. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen im Teilbereich B verloren. In den Randbereichen bleiben sie insgesamt erhalten. Der Verlust an natürlichen Bodenfunktionen lässt sich nicht vollständig ausgleichen. Innerhalb des Plangebietes stehen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung, die jedoch den Gesamteingriff nicht ausgleichen können. Die Versiegelung auf dem Grundstück ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen und Anpflanzungen auf dem Grundstück vorzunehmen.



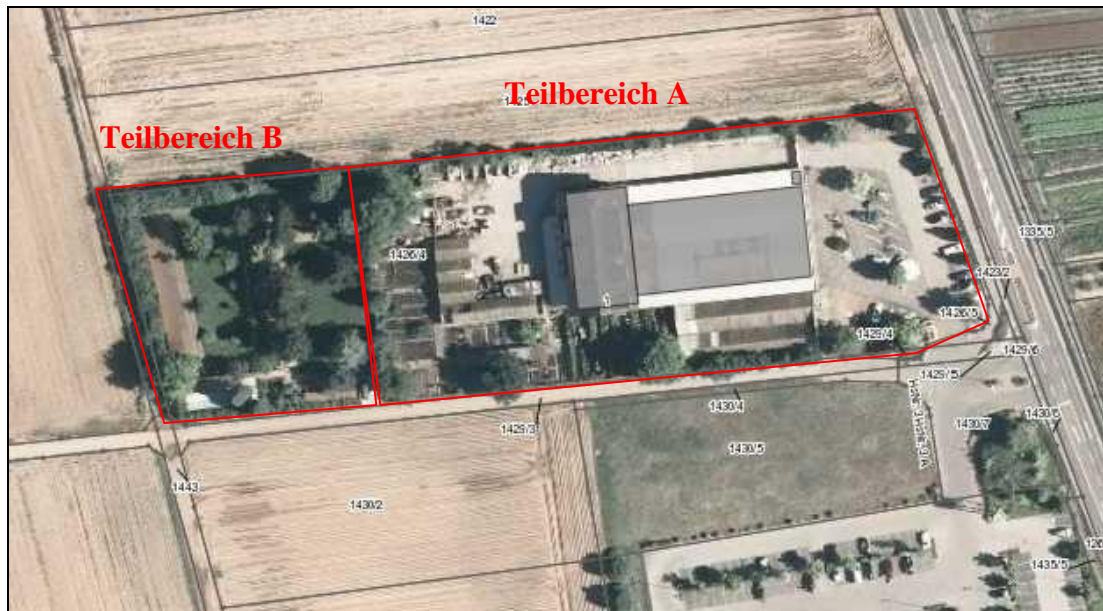


Abbildung 3: Luftbild zu Teilbereich A und B, Quelle: LANIS Rheinland- Pfalz

Bilanzierung Bestand und Planung Teilbereich A:

Im **Teilbereich A** stellt sich der Bestand wie folgt dar. Auf der Gesamtfläche mit einer Größe von ca. 8180 m² ist nach Abzug der versiegelten Fläche und unter Einbeziehung der vorhandenen Bepflanzungen insgesamt summiert ca. 820 m² unversiegelte bzw. Grünfläche vorhanden, was in etwa **10 %** entspricht. Zudem war nach bisheriger Regelung eine Bebauung des Gewerbegebietes bis zu einer GRZ von 80 % möglich

Im **Teilbereich A** ist nun auf der Gesamtfläche von 8180 m² ein ca. 4250 m² großes Bau- fenster geplant, jedoch auch insgesamt 1000 m² Fläche zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt der Pflanzungen, was wiederum einem Anteil von **12 %** an der Gesamtfläche entspricht. Die GRZ wird durch den Bebauungsplan zudem auf 0,6 begrenzt, um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Vergleich gesehen verbessert die Planung im Teilbereich A die Gesamtsituation deutlich, so dass in diesem Teilbereich kein Eingriff stattfindet und dementsprechend kein Ausgleich benötigt wird.

Bilanzierung Bestand und Planung Teilbereich B:

Im **Teilbereich B** stellt sich der Bestand wie folgt dar. Auf der ca. 3485 m² großen Gesamt- fläche sind aufgrund der Zwingeranlage inklusive Eingangsbereich ca. 700 m² derzeit ver- siegelt, was in etwa **20 %** entspricht. Die Restfläche besteht aus Randbegrünungen und be- grünter Auslaufläche.

Im **Teilbereich B** ist geplant, die Randbegrünungen wie bisher beizubehalten. Das Baufenster in diesem Bereich soll aber um ca. 650 m² im Gegensatz zum Bestand auf der derzeitigen Auslaufläche vergrößert werden, um einen gewissen Gestaltungsspielraum für die Unterbringung der Tiere zu ermöglichen. Insgesamt wird die GRZ in diesem Teilbereich auf 0,4 festgesetzt. Diese Vergrößerung des Baufensters und damit zusätzliche mögliche Versiegelung kann innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Aufgrund dessen wird das Restguthaben der externen Ausgleichsfläche zur Kompensation herangezogen.

7.6 Externe Ausgleichsfläche

Bei einer maximalen Ausnutzung der Baugrenzen ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 650 m² im Teilbereich B (siehe Bilanzierung) zu rechnen, welche nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von ca. 650 m², der außerhalb des Geltungsbereichs zu erbringen ist. Die mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Vorfeld im Zuge der Planung der Hundepension abgestimmte Ersatzfläche liegt innerhalb der Gemarkung von Ellerstadt, Gewanne Hinter den Benzen, Grundstück Plan- Nr. 1320, und weist ein abgestimmtes Restguthaben von 676 m² auf (Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 26.03.2010, AZ: 62/362-09-07), welches zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung aufgrund des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Weisenheimer Weg- Nord“ herangezogen werden kann.

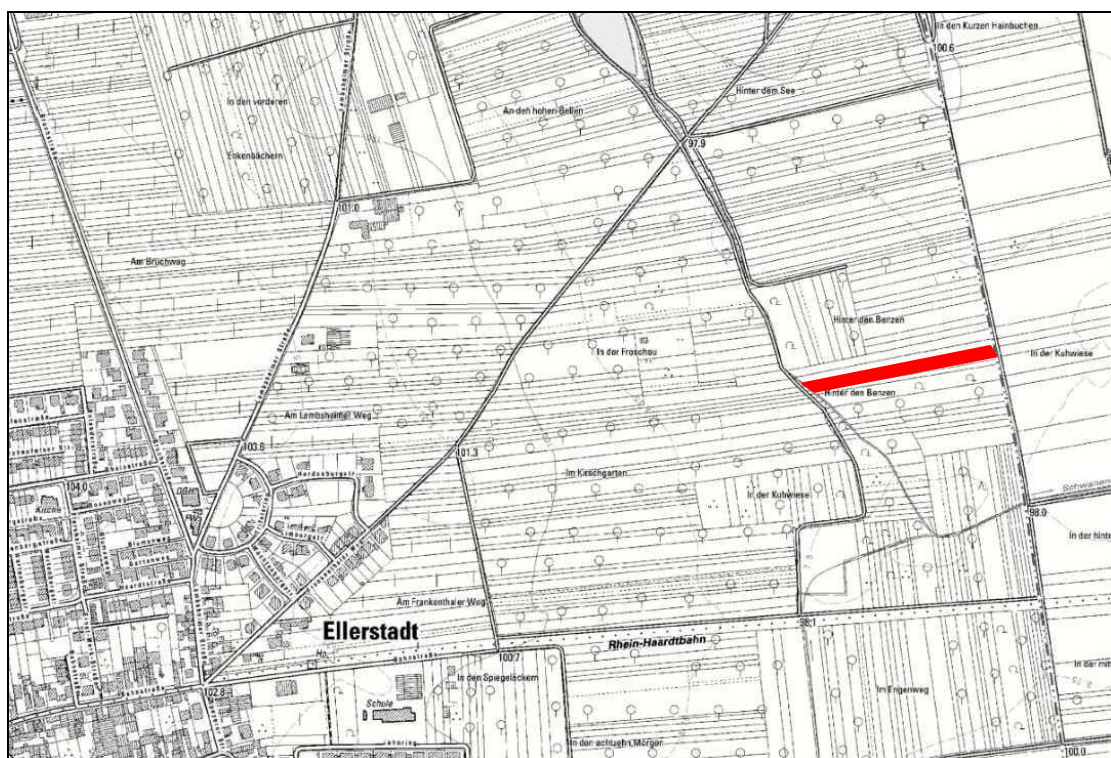


Abbildung 4: Lageplan externe Ausgleichsfläche, Quelle: LANIS Rheinland- Pfalz

Die Maßnahmen zur Schaffung und Pflege der externen Ausgleichsfläche wurden im Rahmen der für die Hundepension im Jahr 2010 erteilten Baugenehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Der Pachtvertrag für das Flurstück liegt der UNB in Kopie vor. Auf der festgelegten Ersatzfläche steht wie von der UNB im Schreiben vom 26.03.2010 bestätigt aufgrund der vollständigen Aufwertung des gesamten Flurstücks ein Restguthaben von 676 m² den Antragstellern für zukünftige, genehmigungsfähige Eingriffe zur Verfügung, welches nun für den Bebauungsplan genutzt wird.

Die Abstimmung mit der UNB sah wie folgt aus:

Das als Ersatzfläche fungierende Grundstück war damals als Ackerbrache vorhanden. Eine Anerkennung als Ersatzfläche nach dem Landesnaturschutzgesetz bedurfte einer Aufwertung der Fläche durch Herstellen einer kräuterreichen Wiese mittels Einsaat der Saatgutmischung „Frischwiese“ (Glatthaferwiese) der Fa. TerraGrün, Korntal- Münchingen mit einer Saatmenge von 5g/ qm (Ohne Verwendung von Saathilfen). Die Wiesenfläche auf der Ersatzfläche Flurstück 1320 war in den ersten beiden Jahren zwei Mal jährlich Ende Mai und Mitte August zu mähen. Danach war eine einmalige Mahd pro Jahr- frühestens Mitte August vorzunehmen. Das Schnittgut ist stets von der Grünfläche abzuräumen. Auf die Verwendung von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel ist zu verzichten.

Zur Sicherung der Ersatzfläche auf unbegrenzte Zeit und unentgeltlich für Zwecke des Naturschutzes hatte der Grundstückseigentümer des Flurstücks 1320, Gewanne Hinter den Benzen, Gemarkung Ellerstadt eine Baulast gem. § 86 Landesbauordnung Rheinland- Pfalz in der zum 01.01.1999 in Kraft getretenen Fassung mit folgendem Text eintragen zu lassen:

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Plan- Nr.:1320, Gewanne Hinter den Benzen, Gemarkung Ellerstadt verpflichtet, diese Parzelle als Ersatzfläche im Sinne von § 10 (1) des Landesnaturschutzgesetzes Rheinland- Pfalz in der Fassung vom 28.9.2005 (GVBl. S. 387) für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege kostenlos und auf Dauer zur Verfügung zu stellen sowie den Vorgaben der zuständigen Kreisverwaltung entsprechend ökologisch aufzuwerten bzw. zu nutzen. (...)“

Die Eintragung der Baulast wurde mit Schreiben vom 08.02.2010 von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Bauaufsichtsbehörde bestätigt.

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vergleichbar geeignete, verfügbare und bereits vollständig erschlossene Flächen für eine vergleichbare Nutzung finden sich aufgrund der Bestandssituation als gewerblich genutzte Fläche in der näheren Umgebung nicht. Alternativen würden bisher weniger vorbelastete Flächen beanspruchen und dadurch stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich



ziehen. Es wurden daher keine weiteren Standorte im Sinne einer Alternative für die Planung geprüft.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu Abhilfe zu ergreifen. Erhebliche Umweltauswirkungen können erst auf der nachfolgenden Planungsebene entstehen, die die Umsetzung der Planung zum Inhalt hat. Eine Überwachung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

8 Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

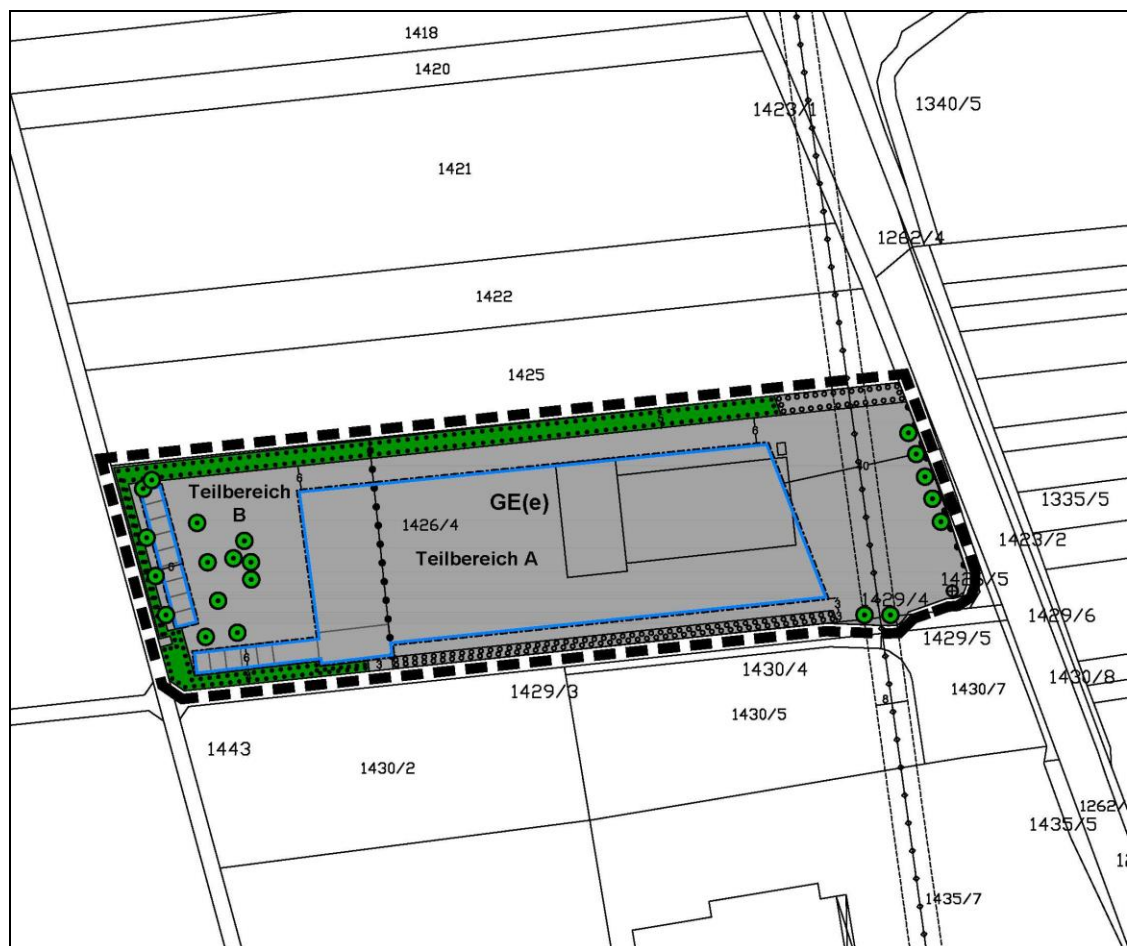


Abbildung 5: Bebauungsplan - Planzeichnung, Quelle: eigene Darstellung

8.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) festgesetzt, unterteilt in die Teilflächen A und B.

Allgemein zulässig sind im Teilbereich A Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Ausnahmen siehe unzulässige Nutzungen) und damit offen gehalten, um Spielräume bei der Umstrukturierung des Gebietes zu ermöglichen. Im Teilbereich B ist eine Hundepension, Auslauf- und Trainingsgelände für Hunde sowie Aufenthalts- und Aufwachräume für die Tierklinik allgemein zulässig und damit stärker eingeschränkt, um die Bestandsnutzung mit geringer Versiegelung weiterhin zu gewährleisten. Im Teilbereich B sind zusätzlich innerhalb der mit „H“ gekennzeichneten Bestandsgebäude nur Hundezwinger zum zeitlich begrenzten Aufenthalt von Hunden zulässig.

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet untergeordnete Einzelhandelnutzungen zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche je Gewerbebetrieb 100 m² nicht überschreitet. Damit soll im Bedarfsfall die Möglichkeit für untergeordneten Einzelhandel geschaffen werden. Außerdem können im Teilbereich A ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Wohnen (mit der o.g. Ausnahme) sowie Tankstellen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und den zulässigen Gebäudehöhen ausreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ von 0,6 im Teilbereich A und 0,4 im Teilbereich B liegt unter der gem. § 17 BauNVO für Gewerbegebiete höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8. Damit wird die Nutzung des Grundstücks und die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt und der Freiflächenanteil gesichert.



Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Teilbereich A auf II als Höchstmaß orientiert sich an dem Bestandsgebäude. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Höhenentwicklung nicht unverhältnismäßig entwickelt.

Maximale Höhen

Die max. zulässige Wandhöhe, gemessen ab dem unteren Bezugspunkt, darf auf der:

- Teilfläche A 8,00 m und
- Teilfläche B 3,50 m nicht überschreiten.

Die Abstufung der Höhen entspricht den festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen in den beiden Teilbereichen und sind ausreichend für die Errichtung der entsprechenden Gebäude. Zudem verbleibt ein ausreichender Spielraum für die architektonische Ausgestaltung. Die jeweils zulässige Wandhöhe darf inklusive aller Dachaufbauten um max. 5 m überschritten werden (max. Gebäudehöhe).

8.1.3 Bauweise

Im Gebiet gilt die offene Bauweise, damit Gebäude wie bisher mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Somit wird sichergestellt, dass die Randbereiche des Plangebietes wie bisher begrünt und bepflanzt werden können.

8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist die Sicherung der Mindestbegrünung des Gebietes und Minimierung der Versiegelung durch verschiedene Maßnahmen. Aufgrund dessen ist zur Förderung der Durchgrünung und zur randlichen Gestaltung des Plangebietes festgesetzt, dass die bestehenden Randbegrünungen in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu erhalten sind.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung und Gliederung des Gebietes sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bäumen 2. Ordnung und mit Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Der Baumabstand darf dabei 12 m nicht überschreiten. Durch die Baumpflanzungen wird eine gestalterische Aufwertung und interne Gliederung der Flächen erreicht. Zugleich wirken sich die Baumpflanzungen im Gebiet positiv auf das Kleinklima aus. Der festgesetzte Baumbestand ist zudem zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Um die vorgenommenen Anpflanzungen langfristig zu sichern, sind alle Bepflanzungen fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



Um die Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft zu gewährleisten, unterliegen erfolgte Anpflanzungen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB. Aufgrund dessen sind ausgefallene Gehölze, Kletterpflanzen und Bäume in der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

8.3 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um eine Streuung so gering wie möglich zu halten und damit den Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu gewährleisten, sind im Plangebiet zur Außenbeleuchtung nur zielgerichtete Lampen mit einem UV- armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Zudem ist die Strahlung der Lichtkegel an der Ost- und Südseite des Plangebietes so zu begrenzen, dass sie die Grundstücksgrenze nicht überschreiten, um den Schutz der Fauna in den angrenzenden Freibereichen zu gewährleisten.

8.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung wurden zur Anpassung an die Bestandsbebauung getroffen und sind mit den architektonischen Anforderungen an gewerbliche Gebäude abgestimmt.

Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes werden Einschränkungen für die Werbeanlagen getroffen. Dementsprechend gibt es bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen, wie z.B. keine Verwendung von Leuchtfarben, etc. Im Teilbereich A ist nur eine freistehende Werbeanlage außerhalb und freistehende Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer max. Größe von jeweils 6,0 m² auf zwei Seiten zulässig; dabei sind die Mindestabstände mit den Straßenbaulastträgern abzustimmen. Am Gebäude sind Werbeanlagen mit bis zu 10 m² in der Summe zulässig. Zudem sind Fremdwerbungen unzulässig.

Einfriedungen

Zu Einsehbarkeit des Grundstückes und zur Anpassung an die umgebenden Grundstücke wird festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. Das bedeutet, dass keine geschlossenen Wände zur Einfriedung errichtet werden dürfen.

Zur Straßenseite wird die Höhe begrenzt, um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten. Die übrigen Einfriedungen dürfen ohne Höhenbegrenzung nach den Regelungen der Landesbauordnung LBauO errichtet werden.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und PKW-Stellplätze

Um dem Ziel der Minimierung der Bodenversiegelung Rechnung getragen wird die Gestal-



tung der PKW- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, wie mit Schotterrasen (30% Kräuter) oder Rasengittersteinen festgesetzt. Die Erfordernisse der Feuerwehr sind dabei vorrangig zu beachten und bleiben davon unberührt.

9 Bodenordnung

Es werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

10 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Zeitraum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	05.10.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	14.10.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 31.10.2016 bis 30.11.2016 (einschließlich)
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	vom 24.10.2016 bis 23.11.2016 (einschließlich)
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und über die (reguläre) Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15.02.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung und Stellungnahmen, § 3 Abs. 2 BauGB	vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 (einschließlich)
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	von 28.02.2017 bis 31.03.2017 (einschließlich)
Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO (Satzungsbeschluss)	07.06.2017

Stand: 27.04.2017



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

