

V. Fertigung

ZUR VERFÜGUNG  
DER KREISVERWALTUNG  
LUDWIGSHAFEN A. RH.  
VOM: 16. Aug. 1994  
Az.: 63/6-10-13 Fussgönheim 19

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **GEWERBEGEBIET IN DER PFERDSGEWANNE**

**ORTSGEMEINDE FUSSGÖNHEIM**

**VERBANDSGEMEINDE MAXDORF**

## **BEGRÜNDUNG**

Juli 1994

## **PLANERGRUPPE ASL**

Kirschbaumweg 6, 60489 Frankfurt, Tel. 0 69 - 78 88 28

## Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Erfordernis der Planaufstellung.....</b>	<b>1</b>
2.	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>2</b>
3.	<b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....</b>	<b>3</b>
4.	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
5.	<b>Erläuterungen zur Planentwicklung.....</b>	<b>6</b>
6.	<b>Bestandsaufnahme und Wertung.....</b>	<b>7</b>
6.1	Erschließung.....	7
6.2	Bebauung und Nutzung.....	7
6.3	Landschaft.....	8
7.	<b>Leitbildentwicklung und Maßnahmen.....</b>	<b>12</b>
7.1	Erschließung.....	12
7.2	Bebauung und Nutzung.....	12
7.3	Landschaft.....	15
8.	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>17</b>
8.1	Art und Maß der baulichen Nutzungen.....	17
8.2	Bauweise und weitere Nutzung.....	17
8.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	18
8.4	Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.....	19
8.4.1	Gewässerränder.....	19
8.4.2	Fußwege.....	19
8.4.3	Grünflächen.....	19
8.4.4	Straßengrün.....	20
8.4.5	Parkplätze.....	21
8.5	Gebäude- und Freiflächengestaltung.....	21
8.6	Ausgleichsflächen im Westen.....	22
9.	<b>Städtebauliche Werte und Planungsstatistik.....</b>	<b>23</b>
10.	<b>Ausgleich.....</b>	<b>25</b>
10.1	Gesetzliche Grundlage.....	25
10.2	Ausgleich im Geltungsbereich.....	25
10.3	Erläuterung der Wertzuordnung zu den Flächen.....	27
10.4	Flächenbilanz.....	29
10.5	Ergebnisse der Ausgleichsbilanz.....	31
11.	<b>Kosten.....</b>	<b>32</b>

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ortsgemeinderat Fußgönheim hat für den Bereich "In der Pferdsge-  
wanne" die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zu integrierendem  
Grünordnungsplan beschlossen.

Es handelt sich um ein im Norden der Gemarkung Fußgönheim gelegenes,  
ca. 8,6 ha großes Gelände, das bisher östlich der Industriestraße und  
zwischen Rhein-Haardt-Bahn und Landesstraße 454 erwerbsgärtnerisch  
und landwirtschaftlich genutzt wird und westlich der Industriestraße  
bis zur Rhein-Haardt-Bahn Lagerplatz eines südlich anschließenden  
Produktionsbetriebes war. Es soll die in der Ortsgemeinde vorhandenen  
Gewerbebetriebe aufnehmen, die aus verschiedenen Gründen (Betriebser-  
weiterung, Nachbarschaftsprobleme, Lärmemissionen etc.) aussiedeln  
möchten.

Ziel ist es, eine dem Standort gerechte städtebauliche Entwicklung  
und Ordnung zu ermöglichen, die sowohl dem Bedarf an gewerblicher  
Entwicklung als auch damit verbundene landespflegerische Belange be-  
rücksichtigt.

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage folgender gesetzlicher Regelungen aufgestellt:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I, S. 58)
4. Landesbauordnung (LBauO) vom 28.11.1986 (GVBl, S. 307, ver. GVBl 1987, S. 48), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl, S. 118)
5. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (Gem. O) vom 14.12.1973 (GVBl, S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.10.1993 (GVBl, S. 481)
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl I, S. 889), zuletzt geändert durch Einfügung der §§ 8 a - c auf der Grundlage des Art. 5 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl I, S. 466)
7. Landespflegegesetz (LPfIG) vom 05.02.1979 (GVBl, s. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1991 (GVBl, S. 104)
8. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 23.09.1986 (BGBl I, S. 1529, ber. S. 1654)
9. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBl I, S. 721, ber. S. 1193), zuletzt geändert durch VO vom 26.11.1986 (BGBl I, S. 2089)

### 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Begrenzung des Plangebietes wurde ursprünglich im wesentlichen durch den Verlauf von Trassen- und Gemarkungsgrenzen bestimmt. Der Geltungsbereich wurde durch folgende Flächen begrenzt, die noch zum Planungsgebiet gehören.

- Im Westen durch den Feldweg westlich der Rhein-Haardt-Bahn
  - Im Norden durch den Wassergewannweg mit der Flurstücksnr. 1171/6 (gewerblich genutzt)
  - Im Osten durch den Neugraben
  - Im Süden durch die Flurstücke 1122 und 1131/16 (nördlicher Teil)
- Die überbaubaren Flächen liegen auf den Flurstücksnr. 1123 bis Nr. 1129 sowie dem nördlichen Teil des Flurstücks 1131/16.

Diese ursprüngliche Abgrenzung erfolgte in Anbetracht der Tatsache, daß der Anschluß an die L 454 zunächst mit den zuständigen Behörden zu klären war.

Aufgrund der Leistungsfähigkeitsuntersuchung L 454 / Zufahrt Gewerbegebiet " Pferdsgewanne " des Ingenieurbüros Kittelberger vom Oktober 1991 und eingehend auf die Einwendungen und Anregungen des Straßenbauamtes Speyer im Verlauf des TÖB - Verfahrens ( Schreiben vom 23.12.91 und 27.01.1992) hat die Ortsgemeinde Fußgönheim am 09.11.1992 die Erweiterung des Geltungsbereiches um den geplanten Zufahrtsbereich von der Landesstraße 454 zum Gewerbegebiet wie folgt beschlossen:

- Im Westen durch die westl. Grenzen des Grundstückes Fl. St. Nr. 1262/1 (Landesstraße 454).
- Im Norden durch die südl. Grenzen der Fl. St. Nr. 1360 (Wirtschaftsweg), 1352 (Ackerland), 1312/1 (Maxdorfer Weg), 1313/1 (Rhein-Haardt-Bahn), 1167/1 (Schwanengraben), 1170/1 (Trumpelweg) sowie durch die nördliche Grenze des Grundstückes Fl. St. Nr. 1171/6 (Wassergewannweg).
- Im Osten durch die östl. Grundstücksgrenze des Fl. St. Nr. 587/3 (Neugraben).
- Im Süden durch die südl. Grenze des Grundstückes Fl. St. Nr. 1123 und von dort in Westrichtung in gerader Linie 90 Meter weiter verlaufend über das Grundstück Fl. St. Nr. 1131/16 und dann weiter in Westrichtung bis zur südöstl. Grenze des Grundstückes Fl. St. Nr. 1329; von hier in Nordrichtung bis zur südöstl. Grenze des Grundstückes Fl. St. Nr. 1340 und von dort entlang dieses Grundstückes bis zur westl. Grundstücksgrenze der L 454.

Aufgrund eines Behördentermines bei der Bezirksregierung Neustadt/W. am 22.03.1994 wurde eine zusätzliche Erweiterung beschlossen.

Die Bedenken der Kreisverwaltung Ludwigshafen und der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz bezüglich der unzureichenden Breite des Grüngürtels am östlichen Geltungsbereich machen eine Erweiterung um die südlich anschließende Parzelle 1122 zwischen der Industriestraße im Westen und dem Neugraben im Osten nötig. Damit wird eine Ausdehnung der öffentlichen Grünfläche auf 20 m, gemessen ab dem parallel zum Neugraben verlaufenden Wirtschaftsweg, möglich. Zugleich kann der Verlust an Lagerflächen im östlichen Planungsbereich durch die Erweiterung der Lagerflächen auf der Parzelle 1122 kompensiert werden.

#### 4. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Regionalen Raumordnungsplan 1989 ist das Gebiet größtenteils als Bestand, z.T. auch als Planung "Industrie und Gewerbe" dargestellt. Die Straßen- und Ausgleichsflächen im Westen werden "sonstigem landwirtschaftlichen Bereich" zugeordnet. Unmittelbar östlich des Neugrabens erstreckt sich der regionale Grünzug über einen "Vorrangbereich für Landwirtschaft" bis zur Trasse der nord-südlich verlaufenden Autobahn Speyer - Koblenz (A 61). Bezüglich der Gewerbeflächenentwicklung sieht der RROP lediglich Erweiterungen für die OG Fußgönheim vor, welche der Eigenbedarfsdeckung des ansässigen Gewerbes dienen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich westlich der Industriestraße als Industriegebiet ausgewiesen. In der jüngsten Flächennutzungsplanänderung zum Gebiet "In der Pferdsgewanne" ist die Ausweisung einer gewerblichen Fläche von ca. 3 ha östlich der Industriestraße erfolgt. Dieser Zuwachs an Gewerbeflächen ist durch Erweiterungs- bzw. Aussiedlungsabsichten einer Reihe örtlicher Betriebe gerechtfertigt. Die Verbandsgemeindeverwaltung hat hierzu eine Umfrage durchgeführt. Der Bedarf ist überwiegend aktuell, so daß mit einer eher schnellen Belegung der Gesamtfläche zu rechnen ist.

## 5. Erläuterung zur Planentwicklung

In ersten Überlegungen des Ortsgemeinderates Anfang der 80er Jahre, war eine Überplanung des gesamten Bereiches zwischen dem nördlichen Dorfrand, dem Neugraben, dem Gewerbegebiet im Westen und gewerblich genutzten Flächen an der A 650 vorgesehen. Auch die 1986/87 in Angriff genommenen FNP-Änderungen sahen eine ca. 9,5 ha große gewerbliche Fläche vor. Aufgrund intensiver Diskussionen zwischen den Fraktionen des Ortsgemeinderates, der Verbandsgemeindeverwaltung und den öffentlichen Trägern (insbesondere der Kreisverwaltung und der Regionalen Planungsgemeinschaft), wurde einer reduzierten Erweiterung der Vorzug gegeben. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf umfaßt die neu ausgewiesenen Flächen südlich des Wassergewannweges östlich der Industriestraße (ca. 3 ha) und beplant in einem II. Bauabschnitt die Bestandsflächen nördlich der Fa. Rial westlich der Industriestraße (ca. 3 ha).

Hierbei finden im Entwurf Aspekte der Verbesserung des Landschaftsbildes, der größtmöglichen Erhaltung des Bereiches für den Wasserhaushalt, der Aufwertung der randlichen Gräben und der konsequenten Durchgrünung besondere Beachtung. Detaillierte textliche und zeichnerische Festsetzungen stützen dieses Unterfangen.

## 6. Bestandsaufnahme und Wertung

### 6.1 Erschließung

Die geplante Gewerbefläche wird von der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Industriestraße in zwei etwa gleich große Flächen von annähernd Quadratform geteilt. Im Norden bildet der Wassergewannweg eine Querverbindung; seine westliche Fortsetzung bindet das Gebiet an die L 454 an. An Neugraben und Schwanengraben befinden sich unbefestigte Wegespuren. Parallel zum Schwanengraben verläuft die Rhein-Haardt-Bahn.

### 6.2 Bebauung und Nutzung

Der Bereich zwischen Industriestraße und Rhein-Haardt-Bahn besteht überwiegend aus einer versiegelten, teilweise brachliegenden ehemals industriell genutzten Fläche, an der im Süden der Hallenbau einer metallverarbeitenden Firma angelagert ist. Es ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung durch Altablagerungen. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung wurde diese Fläche in der Vergangenheit genutzt, um Kunststeine zu trocknen. Der östliche Teil des Gebietes ist durch offene Feldflur (Gemüsebau) geprägt. Im nordöstlichen Teil steht eine gewerblich genutzte Hallenkonstruktion mit Lagerfläche. Im westlichen Teilgebiet schließen Gemüseintensivkulturen (wie auf dem Ostteil) an.

Nördlich des Wassergewannweges schließt ein seit wenigen Jahren erschlossenes, teilweise bebautes Gewerbegebiet an, in das die Industriestraße als Sackgasse mündet.

### 6.3 Landschaft

#### Überblick:

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine relativ ebene Fläche. Die geplante Gewerbefläche ist im Osten und Westen jeweils von einem an den Ufern mit Gehölzen bewachsenen Wassergraben begrenzt wird. Der Ausgleichs- und Erschließungsbereich im Westen ist gleichfalls eben und dehnt sich bis über die Landstraße 454.

Die westliche geplante Gewerbehälfte ist eine große ehemals industriell genutzte Fläche, überwiegend versiegelt, z. T. mit Ruderalvegetation bewachsen. Hinter der Bebauung im Nordosten befinden sich eine Aufschüttung und ein Weidengehölz. Die östliche Hälfte wird zum größten Teil in der Mitte und im Süden von einem Blumenkohlfeld eingenommen. Die landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung setzt sich außerhalb des Gebietes im Süden der östlichen Hälfte fort. Der Westteil ist ebenfalls von Gemüsebau geprägt.

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung durchgeführte Bio- toptypenkartierung stellt den Westteil als Gewerbefläche ohne nennenswerte Vegetation dar. Lediglich an der Industriestraße finden sich einige Weiden und Hybridpappeln.

#### Das Gebiet im einzelnen:

Erhaltenswert im Gebiet ist vor allem die grabenbegleitende Vegetation. Die grabenbegleitenden Wege eignen sich gut zur Erholungsnutzung, da im übrigen die Fußgönheimer Feldflur praktisch vollständig ausgeräumt ist.

Am westlichen Schwanengraben dominieren gepflanzte Hybridpappeln (*Populus hybridus* auf dem Ostufer), dazwischen gibt es zwei große Silberweiden (*Salix alba*).

Weitere Gehölze:

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>

Bodenvegetation u. a.:

Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Klette	<i>Arctium spec.</i>
Gemeiner Windenknöterich	<i>Fallopia convoluolus</i>
Wilde Möhre	<i>Daucus carota</i>

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Hasenklee	<i>Trifolium arvense</i>
Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Leinkraut	<i>Linaria vulgaris</i>

Am östlichen Graben, dem Neugraben, stehen auf dem Westufer fünf mittelgroße bis große Silberweiden (8 - 12 m hoch, *Salix alba*), dazwischen Pflaumen (*Prunus domestica*), Holunder (*Sambucus nigra*) und eine Säulenpappel (*Populus nigra*, "Italica"). - Die Grabensohle ist ca. 1 m breit, die Wassertiefe beträgt ca. 10 - 15 cm. Das Wasser fließt kaum merklich. Die Ufer sind steil. Der Graben scheint regelmäßig geräumt zu werden. Im Wasser herrscht die Wasserlinse (*Lemna spec.*) vor.

An den Rändern wachsen:

Blutweiderich	<i>Lythrum salicaria</i>
Sumpfschwertlilie	<i>Iris pseudacorus</i>
Ampferknöterich	<i>Polygonum lapatifolium</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Brennessel	<i>Urtica dioica</i>

Das Weidengehölz im Nordosten mit Holunder und Brombeere bildet die einzige flächige Rückzugsmöglichkeit für Tiere im Bearbeitungsgebiet. Das Gehölz, Reste einer Wiese am Südrand und die neueren Aufschüttungen mit Spontanvegetation ergänzen sich zu einem vergleichsweise vielfältigen Lebensraum.

Bodenvegetation u. a.:

Beinwell	<i>Symphytum officinale</i>
Kanadische Goldrute	<i>Solidago canadensis</i>
Gänsefingerkraut	<i>Potentilla anserina</i>
Greiskraut	<i>Senecio spec.</i>
Ackerkratzdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Raps	<i>Brassica napus</i>
Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Spargel	<i>Asparagus officinalis</i>
Brennessel	<i>Urtica dioica</i>
Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Klette	<i>Arctium spec.</i>

Auf dem brachliegenden Streifen nördlich des Wassergewannweges wachsen u. a. mager- und trockenliebende Pflanzen. Dazu gehören Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*) und Königskerze (*Verbascum spec.*) Sie lassen sich bei einem Ausbau des Gewerbegebietes aber kaum erhalten.

Auf dem Blumenkohlacker gibt es einige Unkräuter, von denen der Ausgebreitete Amarant (*Amaranthus patulus*) besonders auffällig ist.

An der Industriestraße wachsen drei kleinere Weiden und zwei Hybridpappeln. In einem neuen, großzügigen Gesamtkonzept mit neuen Alleen ist ihre Erhaltung nicht notwendig.

Der westliche Gewerbeteil besitzt im Norden einen Saum aus Brombeere, Goldrute, Reitgras u. a. Ruderalpflanzen. Ähnlich zusammengesetzt, wenn auch etwas niedriger, ist die Ruderalvegetation der Fläche. Im Nordwesten wachsen eine größere und mehrere kleinere nicht besonders wertvolle Säulenpappeln.

Die Gemüesfelder westlich der Rhein-Haardt-Bahn und die sie umgebenden Graswege mit Säumen besitzen keine besondere Vegetation.

(Gemüesfelder: Ausbreiteter Amarant; Wegsäume: Glatthafer, Beifuß, Brombeere, Brennessel)

## 7. Leitbildentwicklung und Maßnahmen

### 7.1 Erschließung

Um eine dem Bedarf entsprechende Erschließung zu gewährleisten, wird die Anbindung des Wassergewannweges an die L 454 nach Süden verlagert, damit genügend Stauraum in einer Abbiegespur ermöglicht wird. Diese Zufahrt soll nach RAS - K 1, Grundform V (Variante 2) mit Linksabbiegerspur und Tropfen ausgebildet werden.

Die Leistungsfähigkeit der geplanten Zufahrt von der Landesstraße in das Gewerbegebiet konnte durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Kittelberger Ludwigshafen nachgewiesen werden. Die notwendigen Aufstelllängen für die Linksabbieger sind vorhanden, die maximale zusätzliche Belastung liegt unterhalb der Leistungsfähigkeitsgrenze der L 454.

Im Westen bleibt parallel zur Straßenerschließung die westliche Fortsetzung des Wassergewannweges, der "Hintere Liebergewannweg" als Wirtschafts-, Fuß- und Radweg erhalten.

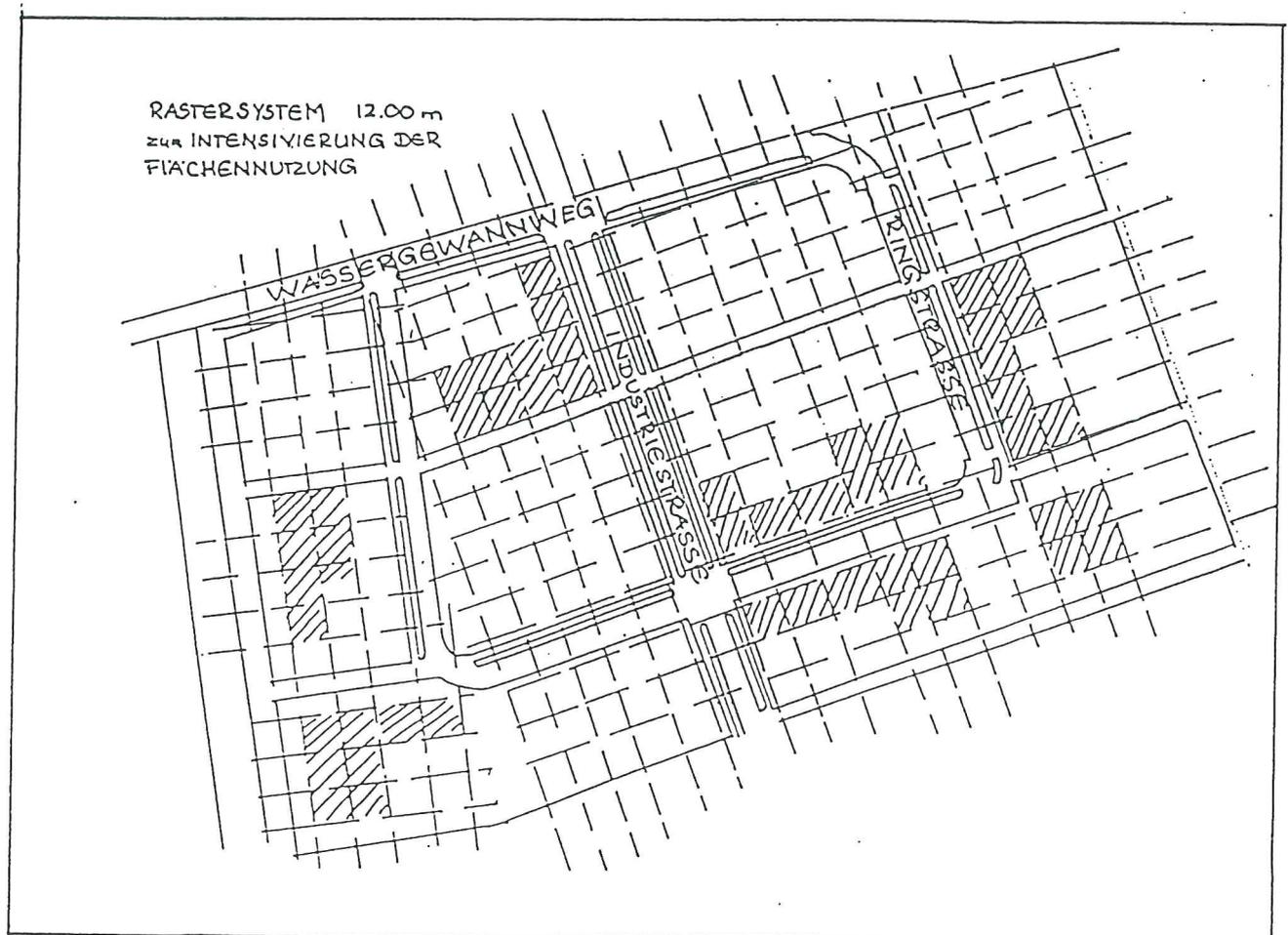
Die Industriestraße wird durch Querschnittsvergrößerung zu einer leistungsfähigen und attraktiven Haupteerschließung ausgebaut. Die rückwärtige Erschließung wird durch eine Ringstraße ermöglicht, deren Querschnitt auch grünordnerische Maßnahmen im Sinne besonderer Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß dem Bundesimmissionsschutzgesetz berücksichtigt.

Die östlich und westlich gelegenen Grünzüge werden durch Fußwege verbunden.

## 7.2 Bebauung und Nutzung

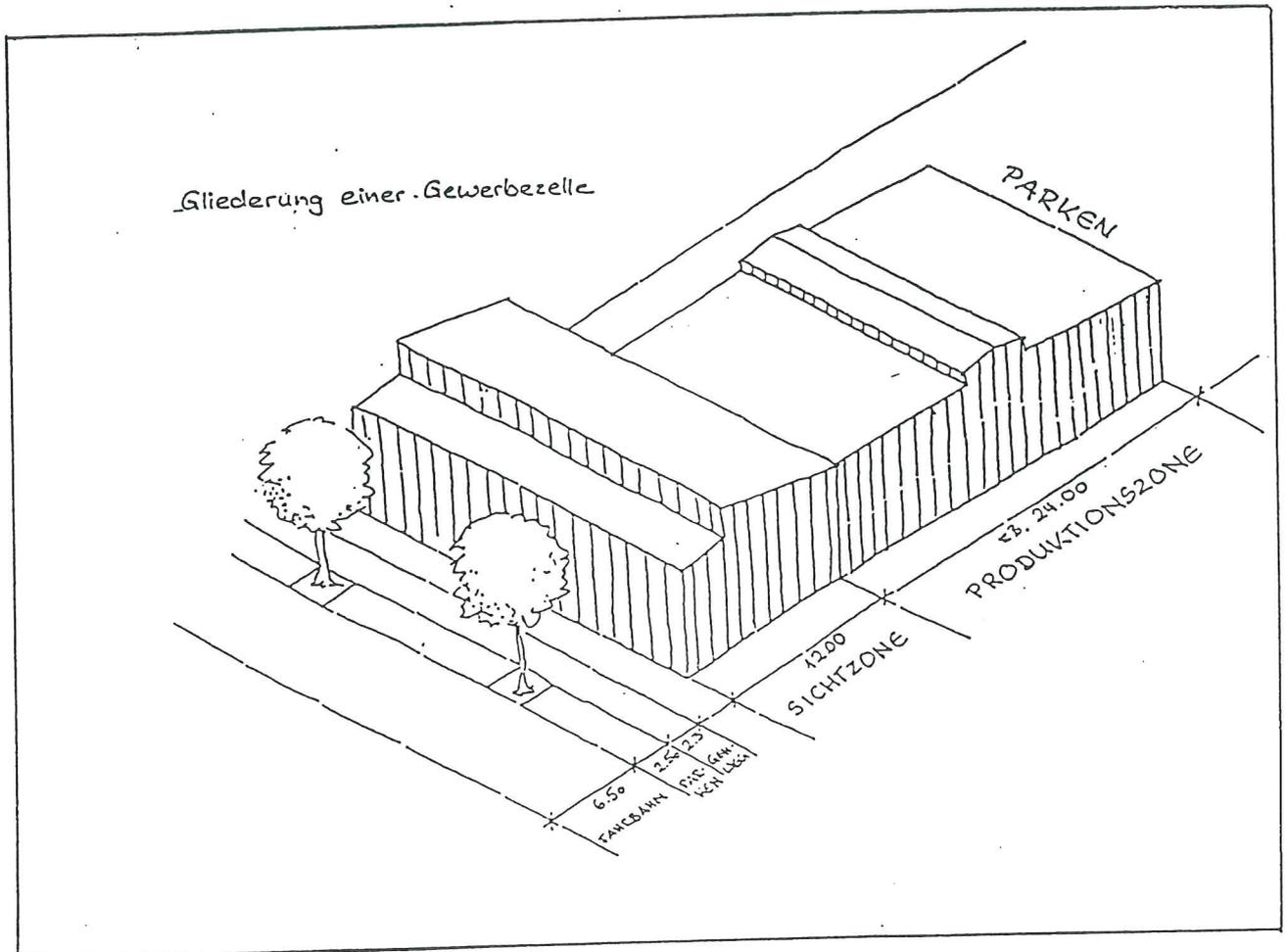
Ein Rasterystem mit einem Raster von 12.00 m ermöglicht eine intensive Flächennutzung.

Siehe Skizze:



Die durch die Erschließung bedingten Teilbereiche ermöglichen eine Grundstücksgröße von ca. 2 000 bis ca. 3 000 m<sup>2</sup>, die einzelnen Gewerbezellen sind in eine Sicht- und Produktionszone gegliedert.

Siehe Skizze:



Sichtzone: insbesondere Stockwerksbau der Betriebe mit einer Bautiefe von 12.00 m als Regelmaß, zur Büro- und Verwaltungsnutzung.

Produktionszone: insbesondere Hallenbauten und Lagerflächen. Um eine dem jeweiligen Betrieb entsprechende größtmögliche Nutzung zu gewährleisten, wird soweit wie möglich von einschränkenden Nutzungsfestsetzungen abgesehen.

Die Zonengliederung bewirkt, daß trotz dieser Freiheit die städtebauliche Ordnung gewahrt wird und gleichzeitig eine weitestgehende Anpassung an die unterschiedlichen Betriebszwecke gewährleistet bleibt. Dies erscheint insbesondere wichtig, da entsprechend dem örtlichen Bedarf von einer heterogenen Nutzung ausgegangen werden muß, die nicht nur unterschiedliche Anforderungen an Gebäude- und Freiflächen sondern auch an die Variabilität des Verhältnisses Produktionsbereich und Verwaltung stellt. Das Konzept der Gewerbezellengliederung berücksichtigt diese Anforderungen und ermöglicht gleichzeitig die Sicherung einer homogenen Gestaltung.

Detailliert vorgegebene Rahmenbedingungen ermöglichen, daß die gesamte Erschließung einschließlich der Grünflächen bzw. des Straßenbegleitgrüns hergestellt werden kann, ohne daß nachfolgende gewerbliche Nutzungen dadurch beeinträchtigt werden. Für die ansiedlungswilligen Firmen ist das künftige Bild des Gewerbegebietes frühzeitig und eindeutig erkennbar.

### 7.3 Landschaft

Das im Bestand auf großen Flächen mit naturnahen Elementen sehr spärlich ausgestattete Planungsgebiet wird durch die Gewerbeplanung eine völlig andere Gestalt erhalten:

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Leitidee des Gewerbeparks. Grünplanerische und ökologische Aspekte werden stark berücksichtigt, in dem landschaftsplanerische Ziele ohne Nachteil für die Verwertung und Vergabe von Flächen verbindlich über den Bebauungsplan und den Grünordnungsplan festgesetzt oder auch empfohlen werden. Neben einer Begrünung der Straßen, der Parkplätze und der Gebäude sind vor allem Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der landschaftlichen Elemente und der Gebäudefreiflächen zu treffen.

Dies nützt zum einen dem Naturhaushalt, z. B. wirkt es stabilisierend auf das Klima in dem Strahlung und Staub absorbiert werden, die Luftfeuchtigkeit erhöht wird, Lärm gemindert wird. Nicht ausgleichbar bleibt der Verlust an Böden, obgleich die Freiflächen durch Bepflanzung möglichst auch für den Naturhaushalt optimiert werden sollen. Die Nachteile des hohen Versiegelungsgrades für das Kanalsystem sollten durch Trennkanalesation für Dachwasser ausgeglichen werden. Zum zweiten werden in dem neuen Grün eine Vielzahl von neuen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geschaffen. Drittens bietet das Konzept dem Menschen akzeptable Arbeits- und Regenerationsbedingungen.

Im einzelnen werden vor allem die Gewässerränder zu kleinen Grünzügen aufgewertet. Einige kleinere, eher geringwertige Grünstrukturen können im Plan nicht berücksichtigt werden. Das Weidengehölz mit Umgebung im Nordosten läßt sich im Gesamtkonzept ebenfalls nicht erhalten, da sonst die beidseitige Erschließung und eine optimale Flächenausnutzung nicht gewährleistet wären.

Besondere Biotope sind in neuen Baugebieten immer Brachen, auch wenn sie meist nur kurze Zeit erhalten bleiben. Für bereits genutzte Gewerbeflächen werden neben Gehölzen wo immer möglich extensiv gepflegte Wiesen empfohlen.

Ausgleichsmöglichkeiten für die geplanten Eingriffe im Rahmen der Gewerbegebietsausweisung bietet zusätzlich der Planteil westlich der Rhein-Haardt-Bahn. Hier sollen landwirtschaftliche Flächen im Besitz der Ortsgemeinde Fußgönheim aufgewertet werden: Es wird Bezug genommen auf die übriggebliebenen Obstreihen südlich dieses Gebietes mit der Planung von extensivem Streuobst und Erwerbsobstbauflächen. Hinzu kommen extensive Wiesen mit markanten Kreuzungsbäumen und -um der Anlage in der Landschaft Schutz und Halt zu geben- ein Heckenabschnitt nördlich des "Hinteren Liebergewannweges", dem Wirtschaftsweg westlich in Verlängerung des Wassergewannweges. Nördlich der Hecke auf Flurstücksnr. 1350 bleibt Flurstücknr. 1351 weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Parallel zur Straßenerschließung werden die Bäume als Obstbaumallee gestaltet.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den dem Bebauungsplan obliegenden Zielvorgaben. Ordnen der baulichen Struktur; gleichzeitig Anpassung an die unterschiedlichen Betriebszwecke.

Die Größe der baulichen Anlagen wird durch Baumassenzahl, Gebäudehöhe und über die Grundflächenzahl reguliert. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe erhält man gebietsspezifische Gestaltwerte, verhindert überdimensionierte Baukörper und sichert eine homogene Raumqualität.

### 8.2 Bauweise und weitere Nutzungen

Entlang der Erschließungsstraße wird durch die Anordnung einer 12 m breiten Zone mit besonderen Festsetzungen eine geschlossene Straßenumflucht angestrebt. Um die Variabilität der Bebauung der einzelnen Grundstücke nicht einzuschränken, wird auf die Festsetzungen einer geschlossenen Bauweise verzichtet. Stattdessen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Baukörper von über 50 m bei Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zuläßt. Die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen bleiben, in ihrer Überbaubarkeit durch die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl reguliert, ebenfalls relativ variabel.

### 8.3 Erschließung; Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt im Westen über die Anbindung an die L 454. Die Straße wird zweispurig angelegt mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und erhält beidseitig einen Radweg mit einer Breite von jeweils 1,75 m.

Im Westen bleibt parallel zur Straßenerschließung die westliche Fortsetzung des Wassergewannweges, der "Hintere Liebergewannweg" als Wirtschafts-, Fuß- und Radweg erhalten.

Die Fahrbahnbreite der inneren Haupterschließung Industriestraße (zweispurig) beträgt 6,50 m. Mit den zwei Gehwegen und zwei Parkspuren (Breite jeweils 2,50 m) beträgt ihre Gesamtbreite der 16,00 m. Die westliche Erweiterung der Industriestraße erfolgt auf teilversiegelten Flächen. Der Querschnitt der Ringstraße wird um einen Parkstreifen und Gehweg reduziert.

Die Fuß- und Radwege an der L 454 sollen durch einen Grünstreifen von der KFZ - Fahrbahn getrennt und möglichst mit den seitlich benachbarten Feldwegen zusammengelegt werden.

Das fußläufige Verkehrsnetz im Gewerbegebiet wird durch zwei Fußwege in Ost-West-Richtung geschlossen. Die öffentlichen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen verlaufen in den geplanten Straßenführungen.

Es wird wegen der naheliegenden Gräben mit tiefem Wasserstand eine Trennkanalisation für Regenwasser von den großen Dächern unbedingt empfohlen. Wasser von den Verkehrsflächen sollte geklärt werden.

## 8.4 Planungen zum Schutz, zur Pflege und zur weiteren Entwicklung der Landschaft

### 8.4.1 Gewässerränder

Bestände von Bäumen und Sträuchern im Planungsgebiet wie Schwanengraben und Neugraben, sind in der ausgeräumten Landschaft Maxdorfs selten und müssen daher unbedingt erhalten werden.

Selbst Hybridpappeln und Pflaumenbäume sollten in solchen Biotopen nicht gefällt werden. Abgänge und Lücken sind aber durch landschaftsgerechte Gehölze zu ergänzen (s. Textl. Festsetzungen). Dabei ist aus Gründen der Erlebnisvielfalt für Erholungssuchende (vor allem Betriebsangehörige) auf dem benachbarten Weg hin und wieder der Blick auf das Wasser freizuhalten.

Als Ausnahme kann dem Fällen von altersbedingt abgängigen Hybridpappeln - auch schon vor den eigentlichen Baumaßnahmen - zugestimmt werden, um eventuell kurze Zeit später auftretende Fällmaßnahmen zu vermeiden.

### 8.4.2 Fußwege

Die Wege an den Gewässern können wegen geringer Befahrung unbefestigt bleiben. Die kleinen Ruheplätze sind ebenso wie die zu ihnen führenden Wege wassergebunden oder mit Rasenfugenpflaster zu befestigen.

Die Fußwege entlang der Straßen sind in Verbundpflaster auszuführen (Aufnahme von Regenwasser). Sie sind im Bereich der Einfahrten besonders stabil auszuführen.

### 8.4.3 Grünflächen

Die Grünflächen parallel zu den Gewässerrändern auf der anderen Seite des Weges dienen der Abschirmung des Gewässerbereiches von den Gewerbebetrieben:

Hierfür sind die öffentlichen Grünflächen parallel zum Feld und zum Neugraben mit Umgrenzung von "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichnet, um einen landespflegerischen Ausgleich zu schaffen.

Die schmalen öffentlichen und privaten Grünflächen und die im Rechtsplan nicht gekennzeichneten Abstandsflächen entlang der Fußwege und der Straßen sind auch mit Gehölzen zu strukturieren. In die Detailgestaltung soll aber hier nicht eingegriffen werden. Für sämtliche ausgewiesenen Grünflächen und die im Rechtsplan nicht gekennzeichneten Abstandsflächen gilt bindend die Pflanzliste 11.5.2 der Textlichen Festsetzungen mit einheimischen Gehölzen. Die gehölzfreien Grünflächen sind möglichst als extensiv gepflegte Wiesen zu gestalten.

#### 8.4.4 Straßengrün

Ein wesentliches Grünelement des Gewerbegebietes sind die mit Hochstämmen bepflanzten Erschließungsstraßen. Sie sind in den Ost-West-Straßen in dichteren Abständen festgelegt als in den Nord-Süd-Straßen, wo es neben den Einfahrten der Gewerbebetriebe zwischen den Bäumen auch für Lastzüge Stellplätze geben muß. In die vorgeschriebenen Artenliste (s. Textl. Festsetzungen) werden nur einheimische Arten oder mit einheimischen verwandte Arten aufgenommen.

Folgende Artenverteilung wird vorgeschlagen:

Wassergewannweg und an der Einfahrt von der L 454	Stieleiche	Quercus robur
Industriestraße	Kaiserlinde	Tilia vulgaris "Pallida"
Ringstraße Nord-Süd	Spitzahorn	Acer platanoides
Ringstraße Ost-West	Esche	Fraxinus excelsior

Die Baumscheiben sind mit Abgrenzung 2,50 x 2,50 m breit. Die Baumscheiben dürfen nicht mit Herbiziden behandelt oder geschottert, sondern müssen bepflanzt werden. In Frage kommen z. B.:

Darts Kriechspindel	Euonymus fortunei "Dart's Blanket"
Efeu	Hedera helix
Kriechendes Johanniskraut	Hypericum calycinum
Böschungsmyrte	Lonicera pileata
Fingerstrauch	Potentilla fruticosa "Arbuscula"
Immergrün	Vinca minor

Die Bäume sind mit Pfählen gegen Anfahren zu sichern.

#### 8.4.5 Parkplätze

Für die Parkplätze im Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad und hoher Strahlungsbelastung wurde eine besondere Baumartenliste zusammengestellt (s. Textl. Festsetzungen 11.5.4). Die Unterpflanzung kann außerhalb des Straßenraumes mit niedrigen Pflanzen und auch mit Sträuchern durchgeführt werden (s. Kap. 8.4.4).

#### 8.5 Gebäude- und Freiflächengestaltung

Eine homogene Gebäudegestaltung wird durch Festsetzungen wie Baugrenzen, Gebäudehöhe, Dachform und -gestaltung erreicht. Um eine harmonische Einheit der Baugruppen zu gewährleisten, sind die Gebäude in ihrer Fassadenansicht was Materialwahl und Farbgebung betrifft, einheitlich zu gestalten. Betriebliche Erfordernisse können Ausnahmen notwendig machen.

Soweit es die Konstruktion erlaubt, sind Fassaden- und Dachbegrünungen empfehlenswert. Beides trägt wesentlich zur Klimaverbesserung bei. Die dicht an den nördlichen Fußweg grenzenden Fassaden sollten zur Aufweitung des Fußweges und der Ruhezeiten durchgehend begrünt werden.

Für die Freiflächengestaltung gilt grundsätzlich die Artenliste der Textlichen Festsetzungen 11.5.2 (s. auch Kap. 8.4) mit an den Standort angepassten Gehölzen. Gepflegte Wiesen (extensiv) bilden hierzu eine angemessene Ergänzung.

## 8.6 Ausgleichsflächen im Westen

Um im Geltungsbereich einen Ausgleich der Eingriffe zu erreichen, wurden für Flächen westlich der Rhein-Haardt-Bahn entsprechende Festsetzungen getroffen.

Den Hauptausgleich bilden die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft". Für die Straßenanbindung im Westen sind Hauszweitschgen (*Prunus domestica*) alleeneähnlich entlang der Straße vorgesehen. Für die Flächen beiderseits der Straße mit ihrer Allee sind Streuobstflächen mit Apfelhochstämmen in alten ortstypischen Sorten vorgeschrieben. Als Großbäume für die Einfahrt vor der L 454 und Umgebung werden Stieleichen (*Quercus robur*) festgelegt.

Für die mit Hochstämmen bepflanzten Flächen wird die Einsaat von Landschaftswiesen mit Kräutern vorgeschrieben, die einmal im Jahr zum Herbstanfang, höchstens zusätzlich ein zweites Mal zum Sommeranfang, gemäht werden sollen.

Den Abschluß nördlich des Wirtschafts-, Fuß- und Radweges bildet eine anzupflanzende Hecke auf Parzelle 1350 (mit Säumen 8 m breit, Grünfläche), für die die Pflanzenliste aus den Textlichen Festsetzungen 11.5.2 ausreichend Auswahlmöglichkeiten bietet.

Für die Pflege des Straßenbegleitgrüns sind die Straßenbehörden zuständig (Landesstraße). Auch hier sollten die neu angelegten Ränder mit Landschaftswiesenmischung eingesät und ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden.

## 9. Städtebauliche Werte und Planungsstatistik

Für die Durchführung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen, das bedeutet z. B. zum Erwerb der erforderlichen Verkehrsflächen und ordnungsgemäßen Bebauung der Grundstücke sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Flächenbilanz (gerundete Angaben)	Fläche in ha	% Nettobauland	% Gesamtfläche
Nettobauland	4,15	100,0	48,3
davon:			
- überbaubare Fläche	1,93	46,5	
- Parkplatz	0,60	14,4	
- Lagerplatz	0,87	21,0	
- private Pflanzfläche ohne besondere Pflanz- festsetzungen	0,75	18,1	
öffentliche Pflanzflä- che mit besonderen Pflanzfestsetzungen, Gehölzflächen und Heckensteifen	0,41		4,8
private Pflanzfläche mit besonderen Pflanzfestsetzungen, Gehölzflächen	0,22		2,6
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pfl- ege und zur Entwick- lung der Landschaft, vorwie- gend Obstwiese	1,11		12,9

öffentliche Fläche Straßen	1,13	13,1
Parkstreifen	0,06	0,7
Wege gepflastert, alle Wege im Westen ohne Bahnweg	0,15	1,7
wassergebundene Wege	0,33	3,8
öffentl. Grünflächen an Wegen	0,12	1,4
Baumscheiben und Grün- streifen an den Straßen	0,11	1,3
Straßenbegleitgrün im Westen	0,13	1,5
Ackerland im Nordwesten	0,30	3,5
Wassergraben, Parzelle	0,15	1,7
Rhein-Hardt-Bahn	0,23	2,7
	<hr/>	
	8,60	100,0

## **10. Ausgleich**

### **10.1 Gesetzliche Grundlagen**

Es gilt das Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz vom 01. Mai 1987:

"§ 17 Landschaftsplanung in der Bauleitplanung  
(4) (Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und) in der Begründung zum Bebauungsplan ist zur Umweltverträglichkeit darzulegen,

unter Pkt. 2.

wie Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu vermeiden sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen".

### **10.2 Ausgleich im Geltungsbereich**

Es wurde in der Bebauungsplanung angestrebt, die Eingriffe weitgehend im Planungsgebiet selbst auszugleichen, zunächst im Umfeld der Gewerbeflächen:

Die Gehölz- und Grünstreifen an den Gewässern werden verbreitert und mit landschaftsgerechten Gehölzen ergänzt. Im Hauptgebiet, das im Bestand vorwiegend von Blumenkohlacker, schütterten Brachen und Asphaltflächen eingenommen wurde, entstehen zahlreiche Großbaumreihen an den Straßen sowie Pflanzvorschriften für private und öffentliche Flächen zur Durchgrünung und zum Aufbau grüner Ränder.

Im Zuge der Anbindung des Baugebietes an die L 454 sind zahlreiche intensiv gärtnerisch genutzte Parzellen zu erwerben, die zum Teil ebenfalls für einen Ausgleich der versiegelten Flächen heranzuziehen sind.

Als Hauptausgleichsfläche ist das Gebiet westlich der Rhein-Haardt-Bahn vorgesehen:

In Kapitel 8.6 wurde die Ausgleichsplanung schon beschrieben, daher hier nur noch kurz die Darstellung der Flächendimensionen:

Gesamtausgleichsfläche ca. 1,21 ha, davon

+ 1,11 ha Streuobstwiese, Hauptausgleich mit Großbäumen am Rand

+ 0,10 ha Hecke mit Säumen, 10 m breit, Hintergrund, mit einem Großbaum

10.3 Erläuterung der Wertzuordnung zu den Flächen nach dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz:

- Straßenfläche, Asphalt	0,00
- Parkstreifen, Verbundsteinpflaster	0,05
- Weg gepflastert (Fuß-, Rad- und landwirtschaftlicher Weg neben L 454), Verbundsteinpflaster	0,05
- vollversiegelte Gewerbefläche (Bestand: Beton, Asphalt)	0,00
- überbaubare Flächen, vollversiegelt	0,00
- Parkplatz durchgrünt (Vorschrift: 20 Bäume in der Fläche)	0,20
- Lagerplätze, Verbundsteinpflaster (Vorschrift: 20 % Bäume in der Fläche)	0,05
- private Pflanzflächen ohne besondere Pflanzfestsetzungen (Art der Gestaltung nicht gesichert)	0,30
- private Pflanzflächen mit besonderen Pflanzfestsetzungen	0,50
- öffentliche Pflanzflächen mit besonderen Pflanzfestsetzungen, (mit Arten- liste) Wertung, z.B. wie Hecke. (Kompromiß zwischen den vorgegebenen Werten 0,50 und 0,80, Entwicklung zu 0,80 möglich)	0,70

- öffentliche Grünflächen (ohne Pflanzfestsetzungen, Pflanzenlisten gelten aber) an Wegen	0,60
- Baumscheiben 0,8 und Grünflächen 0,3 an der Straße, entsprechend Einzelbäumen, (nur Baumscheiben, auch wenn sich die Kronen weiter ausdehnen)	0,55
- Straßenbegleitgrün; natürlicher, aber stärker belastet als Gärten (im Westen)	0,30
- Ackerland (hier meist Gemüseintensivkulturen, zu Hackfrucht gerechnet)	0,30
Ausgleichsfläche (°)	
° Streuobstwiese, da neu angelegt statt 0,90 nur und Extensivwiese mit Großbäumen, im Endzustand wertvoller als 0,70, wegen Neuanlage nur	0,70
° Hecke mit Säumen (zusammen 10 m breit, erste positive Effekte bald sichtbar)	0,70
- Anflugvegetation auf versiegeltem Lagerplatz (analog Dachbegrünung)	0,20
- Brache, Schutt und Gehölzfläche (Bestand im Nordosten)	0,70
- Wassergraben mit Gehölzfläche (nicht nur naturnah)	0,70
- Rhein-Haardt-Bahn (Schotterbett)	0,10

10.4 Flächenbilanz (gerundete Flächenangaben) für Bestand und Eingriff mit Punktbewertung (nach dem ökologisch orientierten Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz, s. a. Begründung Kap. 9)

Biotoptyp	Wertfaktor	Bestand		Planung	
		ha	Pkt./m <sup>2</sup>	ha	Pkt./m <sup>2</sup>
Straßenfläche	0,00	0,59	0	1,13	0
Parkstreifen	0,05	---	---	0,06	30
Weg gepflastert neben (L454)	0,05	---	---	0,15	75
Wege durchlässig	0,20	0,33	660	0,33	660
vollversiegelte, aufgelassene Gewerbefläche	0,00	1,60	0	---	---
überbaubare Fläche bzw. Gebäudebestand	0,00	0,16	0	1,93	0
Parkplatz durchgrünt	0,20	---	---	0,60	1 200
Lagerplatz	0,05	0,37	185	0,87	435
private Pflanzfl. ohne bes. Pflanzfestsetzungen	0,30	---	---	0,75	2 250
private Pflanzfl. mit bes. Pflanzfestsetzungen	0,50			0,22	1 100
öffentl. Pflanzflächen mit bes. Pflanzfestsetzungen (Hecken mit Säumen)	0,70	---	---	0,31	2 170
öffentl. Grünfl. an Wegen	0,60	---	---	0,12	720

Baumscheiben und Grünstreifen an der Straße	0,55	---	---	0,11	605
Straßenbegleitgrün im Westen	0,30	0,19	570	0,13	390
Ackerland (Hackfrucht)	0,30	3,50	10 500	0,30	900
Ausgleichsfläche (1,21 ha)					
- Streuobstwiese	0,70	---	---	1,11	7 770
- Hecken mit Säumen (s. öffentl. Pflanzflächen m. Festsetzungen)	0,70	---	---	0,10	700
Anflugvegetation auf Lagerplatz (analog Dachbegrünung)	0,20	0,81	1 620	---	---
Brache-, Schutt- und Gehölzfläche	0,70	0,25	1 750	---	---
Wassergraben, z. T. mit Gehölz- fläche	0,70	0,16	1 120	0,15	1 050
Rhein-Haardt-Bahn	0,10	0,24	240	0,23	230
		8,20	16 645	8,60	20 285

Punktendifferenz Planung/Bestand

20 285

- 16 645

+3 640 Punkte - Überschuß nach Bilanzierung

(Evtl. verwendbar als Reserve für andere Baumaßnahmen)

### 10.5. Ergebnisse der Ausgleichsbilanz

Grundlage der Ausgleichsbilanz ist der ökologisch orientierter Bewertungsrahmen Rheinhessen-Pfalz.

Die durch Bebauung in Anspruch genommenen bestehenden Flächen, sei es versiegelte, aufgelassene Gewerbeflächen oder Ackerland besitzen geringe Wertfaktoren. Im Bestand wertvolle Flächen bleiben größtenteils erhalten.

So ist es möglich über grünordnerische Maßnahmen im Bereich des Baulandes und vor allem die Ausgleichsmaßnahmen im Westen (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche läßt sich gut aufwerten) die Eingriffe auszugleichen.

Die ca. 3.500-Punkte-Überschuß können entweder eine Ausgleichsreserve für einen anderen Eingriff in der Umgebung sein oder als Reserve für Änderungen im Plan dienen - auch unter dem Aspekt des folgenden Absatzes.

Nicht übersehen darf man, daß es sich trotz der Ausgleichsmaßnahmen um einen Eingriff handelt, der im naturwissenschaftlichen Sinne in der Regel nicht ausgleichbar ist, da ein "ökologisch identischer" Zustand nach dem Eingriff -was in dem vorliegenden Fall auch nicht anstrebenswert ist- nicht herstellbar sein kann ! Es handelt sich hier also um einen rechtlichen Ausgleich im Sinne des Landespflegegesetzes, bei dem es schließlich um die Milderung negativer Auswirkungen auf die Landschaft geht und das Anbieten von Verbesserungen in anderer Form als "Ersatz".

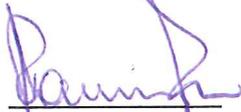
## 11. Kosten

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes führen, sind im Folgenden grob ermittelt.

Die Ermittlung der Kosten orientiert sich an regionalen Mittelwerten. Eine exakte Kalkulation muß im Rahmen der Vergabevorbereitung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten erfolgen, wobei sich unter Umständen größere Abweichungen im Einzelfall ergeben können.

Maßnahme	Menge	DM/Einheiten	Summe DM
Fahrbahn asphaltiert	ca. 7700 m <sup>2</sup>	170 DM/m <sup>2</sup>	1 309.000,00
Parkstreifen mit Betonsteinpflaster	ca. 600 m <sup>2</sup>	120 DM/m <sup>2</sup>	72.000,00
Geh- u. Radweg mit Betonstein gepflastert	ca. 3600 m <sup>2</sup>	120 DM/m <sup>2</sup>	432.000,00
Gehweg (wassergebundene Decke)	ca. 1450 m <sup>2</sup>	50 DM/m <sup>2</sup>	72.500,00
Straßenbeleuchtung (einschließlich Stromversorgung) mit Montage	16 Lampen	2500 DM/Lampe	40.000,00
Bänke mit Montage	10 Stck.	ca. 700 DM/Bank	7.000,00
Papierkörbe mit Montage	7 Stck.	ca. 400 DM/Korb	2.800,00
Bäume, große Straßenbäume	ca. 65 Stck.	1000 DM/Baum	65.000,00
Obstbaumhochstämme	ca. 90 Stck.	300 DM/Baum	27.000,00
Grünzüge, Pflanzbeete, Gehölze, Bepflanzung	ca. 7800 m <sup>2</sup>	20 DM/m <sup>2</sup>	156.000,00
Ausgleichsmaßnahmen (Planie, Ansaat...)	ca. 12000 m <sup>2</sup>	25 DM/m <sup>2</sup>	300.000,00
<b>Gesamtsumme DM (netto)</b>			<b>2.483.300,00</b>

67136 Fußgönheim, den 25. Juli 1994



(Baumgarten)  
Ortsgürgermeister



#### VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte per Beschluß vom 07.05.1991. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.05.1991. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
3. Der Beschluß über die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde am 07.05.1991 gefaßt und am 15.11.1991 öffentlich bekanntgemacht. (§ 3 Abs. 1 BauGB)
4. Der Freigabebeschluß zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 07.05.1991; die Anhörung erfolgte mit Schreiben vom 11.11.1991. (§ 4 BauGB)
5. Die Ausräumung der Anregungen und Bedenken erfolgte in den Sitzungen vom 18.03., 15.07. und 09.11.1992. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
6. Der Zustimmungs- und Auslagebeschluß erfolgte am 18.03. und 15.07.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.02.1993. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
7. Der Bebauungsplan lag von Montag, dem 15.02.1993, bis einschließlich Montag, dem 15.03.1993 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
8. Während der Auslegung gingen -1- Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung am 12.03.1993 Beschluß gefaßt wurde. (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 25.05.1993. (§ 3 Abs. 2 BauGB)
9. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 25.05.1993. (§ 10 BauGB)
10. Die Anzeige wurde mit Schreiben vom 15.07.1993 durchgeführt. (§ 11 Abs. 1 BauGB)
11. Aufgrund einer Beanstandungsverfügung der Kreisverwaltung Ludwigshafen wurde der Satzungsbeschluß vom 12.05.1993 in der Sitzung am 27.04.1994 aufgehoben. Gleichzeitig wurde die erneute Planauslage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.
12. Die öffentliche Auslage erfolgte in der Zeit vom 09.05.1994 bis 09.06.1994. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 17 am 29.04.1994.  
Die öffentlichen Planungsträger wurden mit Schreiben vom 28.04.1994 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB hiervon in Kenntnis gesetzt.
13. Die Ausräumung der Anregungen und Bedenken zur erneuten Planauslage erfolgte in der Sitzung am 09.06.1994.
14. Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte mit Schreiben vom 14.07.1994.
15. Der Satzungsbeschluß erfolgte am 09.06.1994.
16. Die Anzeige wurde mit Schreiben vom 26.07.1994 durchgeführt.

Fußgönheim, den 26.07.1994





(Baumgarten)  
Ortsbürgermeister