

**STADT  
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"INDUSTRIE- UND FREIZEITPARK,  
ABSCHNITT II -  
ÄNDERUNGSPLAN NR. 3"**

März 2013

**I**NGENIEURBÜRO FÜR  
**D**IENSTLEISTUNG  
**E**RSCHLIESSUNG  
**A**BWASSESTECHNIK UND  
**L**ANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM**  
**& CO.** GMBH

2. Ausfertigung

**Stadt Kirchheimbolanden**  
**Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II - Änderungsplan Nr. 3“**  
**Proj.Nr. 2012-10**

**Inhalt**

**Teil A**

**A-1**

**A-2**

**A-3**

**A-4**            Begründung

**Anhang B**

**B-1**            Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Gebietsneuordnung und Bebauungsplanänderung „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 2“ der Stadt Kirchheimbolanden; Ingenieurbüro Pies, Boppard;  
Fassung vom 21.09.2006

**B-2**            Baugrunduntersuchung „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ der Stadt Kirchheimbolanden; Ingenieurbüro Dr. Hurler + Partner, Worms;  
Gutachten vom 21.11.1995

**STADT  
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"INDUSTRIE- UND FREIZEITPARK,  
ABSCHNITT II -  
ÄNDERUNGSPLAN NR. 3"**

**TEIL A-1, A-2, A-3 UND A-4  
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
UND HINWEISE**

März 2013

**I**NGENIEURBÜRO FÜR  
**D**IENSTLEISTUNG  
**E**RSCHLIESSUNG  
**A**BWASSEERTECHNIK UND  
**L**ANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM**  
**& CO.** GMBH

2. Ausfertigung

**Stadt Kirchheimbolanden**

**Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II - Änderungsplan Nr. 3“**

**Proj.Nr. 2012-10**

**A-1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 2 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 8 und 9 BauNVO)**

1.1.1 Die im Mischgebiet (M) gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.1.2 Von den im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, werden produzierende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wie auch die Vergnügungsstätten, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

1.1.3 Die in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden für generell zulässig erklärt.

1.1.4 Im Gewerbegebiet (GE 3) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind.

Im Gewerbegebiet (GE 3) wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.1.5 Die Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) werden hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung ist nach DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

1.1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten (GE 1, GE 2 und GE 3) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen sind. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädieartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche
- Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotoartikel
- Optik
- Musikalienhandel

Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

In den Gewerbegebieten können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Handwerksbetriebes oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen.

- 1.1.7 Das Industriegebiet (GI 3) wird hinsichtlich seiner Nutzung eingeschränkt. Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung ist nach DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

Generell nicht zulässig sind im GI 3 Tankstellen.

Nicht zulässig sind im GI 3 auch die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 1.1.8 Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO erfolgt eine Einschränkung dahingehend, dass im SO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden. Zentrenrelevant sind folgende Sortimente:

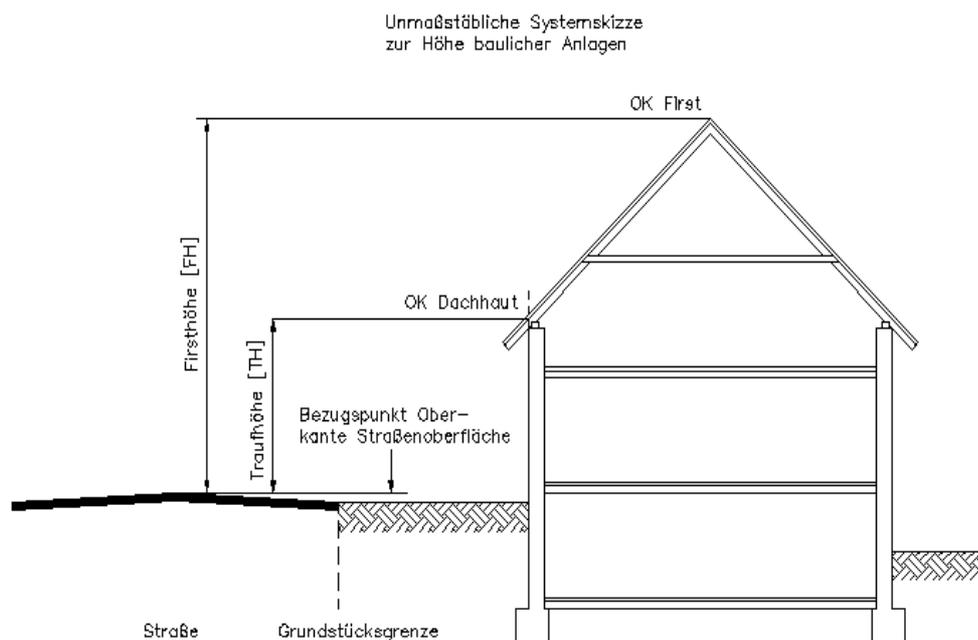
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren / Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädieartikel
- Baby- / Kinderartikel
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche
- Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotoartikel
- Optik
- Musikalienhandel

Als Randsortimente sind diese zentrenrelevanten Sortimente in großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nur zulässig, wenn sie branchenüblich sind und insgesamt nicht mehr als 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche ausmachen.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 und 18 BauNVO)

- 1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
- 1.2.2 Die jeweils zulässige Höchstgrenze der Traufhöhe wird gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante Straßenmitte bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut oder bei Flachdächern der Oberkante der Attika. Bei giebelständigen Gebäuden bildet die gedachte Verlängerung der Traufhöhenlinie den Bezugspunkt.
- 1.2.3 Die zulässige Höchstgrenze der Firsthöhe wird gemessen an der Straßen bezogen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante Straßenmitte bis zur Firsthöhe.



Ausnahmsweise kann für Sonderbauwerke und -bauteile, welche für zulässige Anlagen erforderlich sind, aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen) sowie für untergeordnete Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen, eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden. Bei der Zulassung ist die bestehende Richtfunkverbindung zu beachten.

### **1.3 Bauweise und Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Es wird keine Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Die im Plan festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO bis zu 1,5 m ist ausnahmsweise zulässig.

### **1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

1.4.1 Je Wohnung sind 1,5 Garagen- bzw. Stellplätze nachzuweisen.  
Je Büro- oder Verwaltungsgebäude ist jeweils 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche nachzuweisen.  
Je Betriebsgrundstück ist jeweils 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 8 LBauO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4.3 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Entsorgung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Mischgebiet wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten pro angefangene 750 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beschränkt.

### **1.6 Festsetzungen für die Regelung des Wasserabflusses**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Rückhaltung des verstärkten Oberflächenwasserabflusses sind die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, naturnah gestalteten und mit VM oder VB gekennzeichneten Flächen zu nutzen. Sie dienen dem Sammeln, Versickern und Ableiten von nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser. Vom zentralen Rückhaltebecken abgesehen, sind diese Flächen zu diesem Zweck in der angegebenen Breite muldenförmig und kaskadenartig mit einer Mindesttiefe von 0,20 m - 0,50 m auszumodellieren.

## **1.7 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen sind mit einer Gräsermischung einzusäen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Ansaat, Bepflanzung und Pflege der öffentlichen Grünflächen werden spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Stadt durchgeführt. Ausgenommen hiervon sind die Flächen, die unmittelbar an Straßen angrenzen. Diese sind spätestens 1 Jahr nach Beendigung des Straßenbaues einzusäen, zu bepflanzen und zu pflegen.

## **1.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BNatSchG)

1.8.1 Die Verkehrsnebenflächen, z.B. Parkflächen, sowie die Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dürfen nicht voll versiegelt werden. Sie müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen. Sämtliche Fuß- und Wirtschaftswege sollen, sofern es die Geländeverhältnisse zulassen, als Erdwege oder mit einem Schotter-Rasen-Gemisch hergestellt werden.

1.8.2 Die als Streuobstwiese ausgewiesene Fläche ist mit Gehölzen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen, mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen und zu nutzen.

1.8.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Stadt durchgeführt.

## **1.9 Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Schalleinwirkung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Im Mischgebiet sind nutzungsempfindliche Aufenthaltsräume in Wohnungen und Büros gemäß den Vorgaben des Lärmschutzgutachtens mit Schallschutzfenstern bzw. schallgedämpften Belüftungseinrichtungen zu versehen.

1.9.2 Bei der Planung von Wohnungen im Mischgebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer jeweils an den Schallquellen abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.

1.9.3 Im GE 3 ist die Nutzung von Büroräumen in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nur zulässig, wenn in diesen Räumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'w$  35 - 39 dB, eingebaut sind. Unter Berücksichtigung des Vorhaltemaßes von 2 dB für Einbauunwägbarkeiten gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird der Einbau von Fenstern mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $Rw = 39$  dB empfohlen, um einen entsprechenden Immissionsschutz sicher zu gewährleisten.“

**1.10 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Erhaltung von Vegetationsbeständen**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft Instand zu halten. Pro angefangene  $250 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Es ist zulässig, als Alternative zur Gehölzpflanzung, je  $20 \text{ m}^2$  Wandfläche flächig oder  $10 \text{ m}^2$  Dachfläche extensiv zu begrünen.

Die Bepflanzung auf den Privatgrundstücken ist im ersten Jahr nach dem Errichten der Baukörper herzustellen.

1.10.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach dem Eintreten der Rechtskraft für den Bebauungsplan von der Stadt zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.3 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit mind. 2,50 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern und mit Gehölzen und Stauden einzugrünen. Für jeweils 5 Stellplätze ist ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

1.10.4 Zur Straßenraumgestaltung sind die im Plan eingetragenen Bäume in einem festen Abstand von 2,50 m bzw. 3,50 m zur Straße hin und max. 1,0 m seitlicher Abweichung zur Darstellung zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die straßenparallele Bepflanzung kann pro Gewerbebetrieb an maximal zwei Stellen zur Schaffung von Ein- und Ausfahrten auf einer Breite von je höchstens 7 m unterbrochen werden.

1.10.5 Für die festgesetzten Pflanzungen sind überwiegend folgende, standortgemäße Pflanzen in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

- A.: Einzelbäume:
- I. Ordnung
- Stieleiche (Quercus robur)
  - Feldulme (Ulmus minor)
  - Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
  - Esche (Fraxinus excelsior)
- II. Ordnung
- Feldahorn (Acer campestre)
  - Hainbuche (Carpinus betulus)
  - Birke (Betula pendula)
  - Eberesche (Sorbus aucuparia)
- A.1: Alleebäume:
- Spitzahorn (Acer platanoides)
  - Winterlinde (Tilia cordata)
- B.: Hochstämmige Obstbäume:
- Süßkirsche (Prunus avium),  
alte heimische Sorten
  - Apfel (Malus domestica),  
alte heimische Sorten
  - Birne (Pyrus communis),  
alte heimische Sorten
  - Speierling (Sorbus domestica)
  - Walnuss (Juglans regia)
- C.: Sträucher:
- Schlehdorn (Prunus spinosa)
  - Weißdorn (Crataegus monogyna)
  - Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)
  - Hundsrose (Rosa canina)
  - Haselnuss (Corylus avellana)
  - Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
  - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
  - Liguster (Ligustrum vulgare)
  - Wasserschneeball (Viburnum opulus)
  - Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
  - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

D.:	Wandbegrünung:	
	- Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
	- Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata "veitchii")
	- Knöterich	(Polygonum aubertii)
	- Geißblattarten	(Lonicera spec.)
	- Echter Wein	(Vitis-Hybriden)
	- Clematisarten	(Clematis spec.)
E.:	Bodendecker:	
	- Immergrün	(Vinca minor)
	- Blutroter Storchnabel	(Geranium sanguineum)
	- Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
	- Waldsteinie	(Waldsteinia ternata)
	- Fingerkraut	(Potentilla fruticosa var.)
	- Lavendel	(Lavendula angustifolia)
	- Rose	(Rosa spec.)

- 1.10.6 Zur Sicherung der ökologischen und optischen Mindestwirkung muss es sich bei dem zu verwendenden Pflanzgut um mindestens 2 x verpflanztes Material handeln. Einzelbäume in Straßen- oder Stellplatzbereichen müssen einen Stammumfang von mind. 16 cm haben, an anderen Standorten genügen 12 cm, bei Obstbaumhochstämmen 8 cm. Heister sollten Mindesthöhen von 150 cm, Sträucher von 60 cm haben.

Gemäß § 40 Abs.4 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

- 1.10.7 Die nicht für eine Bepflanzung mit Gehölzen vorgesehenen Flächen für die Versickerung und Verdunstung des Oberflächenwassers sind mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

### 1.11 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers oder der Gehwege notwendig werdende Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage erforderlicher unterirdischer Stützbauwerke (Rückenstützen) oder von Fundamenten für Stützmauern auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern zu dulden. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

**A-2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
(§ 2 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 1 und 6 LBauO)**

**2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**2.1.1 Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer und geneigte oder gewölbte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt 30 Grad, bzw. im GI 3 25 Grad.

Pulldächer und gegeneinander versetzte Pulldächer sind nur zulässig, wenn der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss 1,50 m nicht überschreiten.

Reflektierende Materialien sind als die Dacheindeckung/-haut unzulässig; Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Dachziegel sind nur rote, braune und graue Farbtöne sowie Schwarz zulässig.

**2.1.2 Fassadengestaltung**

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, blendenden Metalloberflächen, Keramikplatten und Fliesen. Die Außenwände sind ansonsten, sofern nicht in Naturstein oder Holz ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich (kein reinweiß!) zu versehen.

**2.1.3 Einfriedungen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen Zäune, Mauern oder Hecken die Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit muss entlang der BAB im GE und GI auf den privaten Grundstücken ein 2 m hoher Maschendrahtzaun aus nicht verrottbarem Material errichtet werden.

**2.1.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sowie selbstleuchtende und grellfarbene Werbeanlagen sind unzulässig. Das äußere Erscheinungsbild hat sich in Form, Größe und Farbe der Umgebung anzupassen.

Innerhalb der 40 m Bauverbotszone gem. § 9 FStrG dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden.

Innerhalb der 100 m Baubeschränkungszone gem. § 9 FStrG dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können.

Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von dem Verkehrsteilnehmer auf der BAB eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Mobilität.

- 2.1.5 Die Mülltonnenplätze sind an geeigneter Stelle vorzusehen und durch Bepflanzung einzugrünen oder durch bauliche Elemente zu verdecken.

**2.2 Abstandsregelungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 2.2.1 Die straßenseitigen Bereiche zwischen Grundstücks- und Baugrenze, sofern nicht als Stellplatzfläche oder Zugang genutzt, sind einzugrünen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).
- 2.2.2 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

**A-3 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind.**

3.1 Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Flächen (ca. 4.600 m<sup>2</sup> geplante Neuversiegelung von Straßenflächen und Gehwegen sowie für die Trafostation) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.8.1 als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

- öffentliche Grünflächen/Verkehrsbegleitgrün mit ca. 11.500 m<sup>2</sup>, gem. 1.7 sowie die ergänzenden, Straßen begleitenden Baumpflanzungen gem. 1.10.4 bis 1.10.6.

3.2 Den zu erwartenden Eingriffen auf den für wasserwirtschaftliche Maßnahmen festgesetzten Flächen (ca. 11.000 m<sup>2</sup>) werden als Kompensationsmaßnahme die Festsetzungen 1.6 und 1.10.7 zugeordnet.

3.3 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der privaten Grundstücksflächen (ca. 84.700 m<sup>2</sup> überbaubare Flächen) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.8.1, 1.10.1 und 1.10.3 als Kompensationsmaßnahmen zugeordnet:

- die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> gem. den Festsetzungen 1.10.2, 1.10.5 und 1.10.6.
- Gehölz-, Grünlandfläche und Streuobstwiese am südlichen Baugebietsrand mit einer Gesamtfläche von ca. 26.600 m<sup>2</sup> gem. den Festsetzungen 1.8.2, 1.8.3 sowie 1.10.5 und 1.10.6.
- Ersatzfläche (ca. 14.000 m<sup>2</sup>), sich zusammensetzend aus den Parz.Nrn.: 993, 994, 995, 996, 996/1, 997, ohne Berücksichtigung der Flächen der vorhandenen Brunnenanlagen von rd. 450 m<sup>2</sup>, sowie 998 mit einem Flächenanteil von 2.210 m<sup>2</sup>, alle aus dem Ökokonto der Stadt Kirchheimbolanden im Bereich der Gutleutbachrenaturierung.

3.4 Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung werden in einer eigenen Satzung geregelt.

#### **A-4 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

- 4.1 Gemäß § 17 Denkmalschutz- und -pflegegesetz sind archäologische Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis oder der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden. Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- 4.2 Bauherren, wie ausführende Baufirmen sollten vertraglich verpflichtet werden, den Beginn jeglicher Erdarbeiten rechtzeitig der Generaldirektion Kulturelles Erbe in Speyer zu melden.
- 4.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit diese Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann.
- 4.4 Das Landesamt für Geologie empfiehlt aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse projektbezogene Baugrunduntersuchungen, wobei die Anforderungen der DIN 1054, DIN 4020 und DIN 4124 an den Baugrund zu beachten sind.
- 4.5 Die Hinweise in den der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Gutachten (Anhang B) sind zu beachten.
- 4.6 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 3, abzuschleppen und zu sichern. Anfallender Erdaushub, sofern abfallrechtlich unbedenklich, soll im Baugebiet selbst durch Geländemodellierung verwertet werden.
- 4.7 Stellplätze, Lagerplätze, Zufahrten und Zugänge innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sollten zur Minderung der Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt nicht voll versiegelt werden.
- 4.8 Nadelgehölze sollten aufgrund ihrer geringen ökologischen Wertigkeit und dem fehlenden Naturraumbezug im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht angepflanzt werden.
- 4.9 Die Obstbäume sollten zumindest in den ersten 10 Jahren jährlich gepflegt werden. Die Heister und Sträucher können bei Bedarf in kleinen Teilabschnitten, jährlich jedoch nicht mehr als 20 % der Gesamtfläche gepflegt werden.
- 4.10 Die Sträucher sollten in Gruppen zu 3 bis 8 Stück gesetzt werden. Die Pflanzungen sollten Lücken aufweisen. Diese Freiflächen können der Sukzession überlassen werden. Sie sollten nicht gedüngt und höchstens 1 mal jährlich, Ende September, unter Entfernung des Mähgutes, gemäht werden.

- 4.11 Auf den Streuobstwiesen wie auch den Pflanzflächen sollte keine Düngung erfolgen, nach Bedarf können die Flächen 1 oder 2 mal jährlich gemäht werden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Erste Mahd Mitte bis Ende Juni, 2. Mahd Ende September.
- 4.12 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen sollte nach Möglichkeit gesammelt und verwendet werden (z.B. Grünflächenbewässerung).
- 4.13 Zum Schutz vor Vernässung ist es u. U. erforderlich, die Unterkellerung in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden und Drainageleitungen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

- 4.14 Die CREOS Deutschland GmbH weist auf ihre im Gebiet liegende Gashochdruckleitung und die Einhaltung der entsprechenden Schutzabstände und -anweisung hin. Die umfangreiche „**Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen**“ der CREOS Deutschland GmbH kann entweder bei der Verbandsgemeindeverwaltung Kirchheimbolanden, Bauabteilung, eingesehen werden oder bei der:

Creos Deutschland GmbH  
Am Halberg 4  
66121 Saarbrücken  
Tel.: (0681) 2106-0  
[info@creos.net](mailto:info@creos.net)

angefordert werden. Die Anweisung ist bei der Planung und der Bauausführung unbedingt zu beachten.

Aufgestellt: Mai 2012  
Ergänzt: März 2013



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH  
67292 Kirchheimbolanden

#### **Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom März 2013, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Kirchheimbolanden, den .....

.....  
Stadtbürgermeister

**STADT  
KIRCHHEIMBOLANDEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"INDUSTRIE- UND FREIZEITPARK,  
ABSCHNITT II -  
ÄNDERUNGSPLAN NR. 3"**

**TEIL A-5  
BEGRÜNDUNG**

März 2013

**I**NGENIEURBÜRO FÜR  
**D**IENSTLEISTUNG  
**E**RSCHLIESSUNG  
**A**BWASSESTECHNIK UND  
**L**ANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM**  
**& CO.** GMBH

2. Ausfertigung

**Stadt Kirchheimbolanden**  
**Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II - Änderungsplan Nr. 3“**  
**Proj.Nr. 2012-10**

**Inhalt**

<b>Teil A-5</b>	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Änderungsplans Nr. 3
3	Rechtsgrundlagen
4	Aussagen der übergeordneten Planung
5	Bestandsbeschreibung
6	Umweltbericht
6-1	Einleitung
6-1-1	Beschreibung des Vorhabens
6-1-2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen
6-2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
6-2-1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes
6-2-1-1	Schutzgut Mensch
6-2-1-2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
6-2-1-3	Schutzgut Boden
6-2-1-4	Schutzgut Wasser
6-2-1-5	Schutzgut Luft und Klima
6-2-1-6	Schutzgut Landschaft
6-2-1-7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
6-2-1-8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
6-2-2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
6-2-2-1	Schutzgut Mensch
6-2-2-2	Schutzgut Tiere und Pflanzen
6-2-2-3	Schutzgut Boden
6-2-2-4	Schutzgut Wasser
6-2-2-5	Schutzgut Luft und Klima
6-2-2-6	Schutzgut Landschaft

- 6-2-2-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
  - 6-2-3-1 Schutzgut Mensch
  - 6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 6-2-3-3 Schutzgut Boden
  - 6-2-3-4 Schutzgut Wasser
  - 6-2-3-5 Schutzgut Luft und Klima
  - 6-2-3-6 Schutzgut Landschaft
  - 6-2-3-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 6-3 Vorhabensalternativen
- 6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes
  - 6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen
  - 6-5-2 Bauausführung
- 6-6 Zusammenfassung
- 7 Städtebauliches Konzept
  - 7-1 Verkehrliche Erschließung
  - 7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
  - 7-3 Landschaftsplanung
  - 7-4 Ver- und Entsorgung
  - 7-5 Schallschutz
- 8 Baugrund
- 9 Bodenordnung
- 10 Kosten
- 11-1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- 11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- 11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

**Stadt Kirchheimbolanden**

**Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II - Änderungsplan Nr. 3“**

**Proj.Nr. 2012-10**

**A-5 Begründung**

**1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches**

Der „Industrie- und Freizeitpark“ liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes von Kirchheimbolanden zwischen der Landesstraße L 401 und der Bundesautobahn A 63. Der Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 3 umfasst die Flächen südlich und nördlich der Hauptzufahrt in Verlängerung der Kreisverkehrsanlage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ bleibt durch das Änderungsverfahren Nr. 3 unverändert. Das Gebiet wird begrenzt im

Norden : Wirtschaftsweg, Parz.Nr. 3699, südlicher Rand;

Osten : Bundesautobahn A 63 auf deren Westseite begleitende Wirtschaftswege, Parz.Nrn. 3707 sowie 3725, jeweils westlicher Rand;

Süden : Wirtschaftsweg, Parz.Nr. 3725, südlicher Rand

Westen : „Industrie- und Freizeitpark“, Abschnitt I sowie Landesstraße L 401.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Plan-Nrn: 3700/1, 3700/5, 3700/7, 3700/8, 3700/12, 3700/13, 3700/14, 3700/15, 3700/16, 3700/17, 3700/18, 3700/19, 3700/20, 3700/21, 3700/22, 3700/23, 3700/24, 3700/25, 3700/26, 3700/27, 3700/28, 3701/2, 3701/3, 3701/6, 3701/7, 3701/8, 3701/9 teilweise, 3702/1, 3702/2, 3702/3, 3702/4, 3702/5, 3702/6, 3702/7, 3702/9, 3702/10, 3703/1, 3703/2 teilweise, 3704/2, 3704/3, 3704/4, 3704/5, 3705/1, 3705/2, 3705/4, 3705/5, 3705/8, 3705/10, 3705/11, 3725, 3731/1, 3731/2, 3731/3 teilweise.

Das Plangebiet ist ca. 174.500 m<sup>2</sup> groß,

davon:	- Bruttobaufläche Industriegebiet	ca.	40.500 m <sup>2</sup>
	- Bruttobaufläche Gewerbegebiet	ca.	54.600 m <sup>2</sup>
	- Bruttobaufläche Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	ca.	8.000 m <sup>2</sup>
	- Bruttobaufläche Mischgebiet	ca.	4.000 m <sup>2</sup>
	- Verkehrsflächen / Wege	ca.	14.900 m <sup>2</sup>
	- Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	100 m <sup>2</sup>

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca.	3.300 m <sup>2</sup>
- Flächen für landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen	ca.	26.600 m <sup>2</sup>
- öffentl. Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün	ca.	11.500 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft, Versickerungsmulden	ca.	11.000 m <sup>2</sup>

## 2 Erfordernis und Ziel der Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 3

Der Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ ist am 11.02.1998 vom Stadtrat als Satzung beschlossen und mit der Bekanntmachung vom 20.02.1998 in Kraft getreten.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde für die Hauptanbindung des Gebietes an die Landstraße L 401 in Höhe der Straße „Woogmorgen“ anstelle eines Kreuzungsausbaues mit Abbiegespuren eine Kreisverkehrsanlage als bessere Lösung ermittelt. Als Folge der geänderten Verkehrsplanung wurde beiderseits der Erschließungsstraße die Anpassung und Verlegung von Flächenbegrenzungslinien und Baugrenzen notwendig. Diese ausschließlich die Gebietserschließung betreffenden Maßnahmen waren Gegenstand des Änderungsplans Nr. 1, der am 31.08.2001 in Kraft getreten ist.

Da in den ausgewiesenen Industriegebieten keine entsprechenden Betriebe angesiedelt werden konnten und statt dessen Anfragen von Einzelhandelsbetrieben bzw. für eine gewerbliche Nutzung der von der Lage her attraktiven Flächen entlang der Landesstraße L 401 vorlagen, hat die Stadt diesen Teilbereich im Änderungsplan Nr.2 zu einem Gewerbegebiet abgestuft.

In diesem Zusammenhang wurde auch die auf den verbleibenden Industriegebietsflächen relativ stark einschränkende Festsetzung von Abstandsklassen aufgehoben und durch das flexiblere Instrument der Emissionskontingentierung ersetzt sowie generell eine Prüfung und Überarbeitung der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Der Änderungsplan Nr. 2, ist am 07.09.2007 in Kraft getreten.

Die Stadt Kirchheimbolanden will nun mit dem Änderungsplan Nr. 3 eine notwendige, umfassende Planaktualisierung vornehmen sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen den zwischenzeitlichen Entwicklungen sowie dem aktuellen Bedarf anpassen und hat deshalb am 08.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Neben der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe, den textlichen Festsetzungen, die komplett neu gefasst werden und in welche die Inhalte des zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandelskonzeptes einfließen sollen, werden auch geplante bauliche Erweiterungen im Bereich einer derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Fläche sowie die damit notwendig werdende Änderung der Bauweise vorgenommen. Schließlich soll der Plan auch in eine zeitgemäße digitale Fassung gebracht werden.

Die Erschließung des Gebietes ist bereits bis auf den abschnittsweise noch fehlenden Straßenendausbau hergestellt.

### **3 Rechtsgrundlagen**

#### Baugesetzbuch

Die Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme und der Richtlinie 2003/35/EG über die Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Ausarbeitung bestimmter umweltbezogener Pläne und Programme des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 bzw. 26. Mai 2003 in nationales Recht hat zu einer umfassenden Überarbeitung des BauGB geführt. Das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) ist am 20. Juli 2004 in Kraft getreten.

Neben einer Neuordnung und Ergänzung der materiell-rechtlichen Planungsvorgaben in den §§ 1 und 1a BauGB stellen insbesondere die Vorgaben zu Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 BauGB) neue Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen u.a. dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu schützen, zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne neben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 8 Abs. 2 BauGB verpflichtet die Gemeinden, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Regelungen des am 01.01.2007 in Kraft getretenen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte führen zu einer weiteren umfangreichen Änderung des Baugesetzbuchs. So wird im Bereich Bauleitplanung ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne, die eine Stärkung der Innenentwicklung zum Inhalt und Ziel haben, neu eingeführt. Das neue Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll wichtige Planungsvorhaben vor allem für die Schaffung von Arbeitsplätzen, Infrastrukturausstattung und zur Befriedigung bestehenden Wohnbedarfs im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung beschleunigen.

Mit der BauGB-Novelle 2011, Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem in Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung, mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt. Der vorliegende Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II – Änderungsplan Nr. 3“ wird nach den Vorschriften dieser Novelle aufgestellt.

#### Landesbauordnung

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 6 LBauO werden der Bebauungsplan und die Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gleichzeitig aufgestellt und beschlossen.

#### Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz

Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sind gemäß § 1 BNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln oder wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG werden die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen, für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt. Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen was die Aufgaben und Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 angeht, erforderlich wird, Grünordnungspläne können aufgestellt werden.

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Hierbei sind die Bestimmungen der §§ 9 ff. LNatSchG zu beachten. Wird im Bebauungsplan von den Inhalten und Zielsetzungen des Landschaftsplanes abgewichen, ist dies zu begründen.

#### **4 Aussagen der übergeordneten Planung**

Die Stadt Kirchheimbolanden wird im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012 als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen „Gewerbe“ und „Wohnen“ eingestuft. Der ROP weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus.

In der aktuellen, seit 19. Juli 2006 rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind die Flächen entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ dargestellt. Ergänzend wird noch ein Hinweis auf die im Randbereich der L 401 verlegten Ferngasleitung gegeben.

Abweichend von den Darstellungen im Flächennutzungsplan setzt der Bebauungsplan auf Teilflächen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest, und ist damit nicht vollständig aus diesem entwickelt. Der Bebauungsplanentwurf sowie die Verfahrensunterlagen werden daher bei der Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Untere Landesplanungsbehörde, zur Genehmigung vorgelegt und der Flächennutzungsplan zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

#### **5 Bestandsbeschreibung**

Die Erschließungsanlagen sind bis auf den Endausbau der südlichen Erschließungsstraße bereits hergestellt. Ungefähr die Hälfte der Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen ist, mit Schwerpunkt im Bereich entlang der Landesstraße, mittlerweile bebaut bzw. genutzt. Die restlichen Flächen liegen brach, werden ackerbaulich, als Lagerplatz oder im südlichen Bereich auch als provisorischer Parkplatz genutzt.

Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt mit den im Änderungsplan Nr. 3 vorgesehenen Änderungen im Herbst 2012/Frühjahr 2013.

#### **6 Umweltbericht**

##### **6-1 Einleitung**

##### **6-1-1 Beschreibung des Vorhabens**

Die Stadt Kirchheimbolanden will mit dem Änderungsplan Nr. 3 eine notwendige, umfassende Planaktualisierung im Bereich des „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ durchführen sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen den zwischenzeitlichen Entwicklungen sowie dem aktuellen Bedarf anpassen. Neben der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe und der Aufnahme der Vorgaben eines zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandelskonzeptes soll auch eine geplante bauliche Erweiterung im Bereich einer derzeit als Grünfläche ausgewiesenen Fläche Berücksichtigung finden.

Die Erschließung des Gebietes ist bereits bis auf den abschnittsweise noch fehlenden Straßenendausbau hergestellt.

Die Nutzung der rd. 174.500 m<sup>2</sup> teilt sich wie folgt auf:

- Bruttobaufläche Industriegebiet	ca.	40.500 m <sup>2</sup>
- Bruttobaufläche Gewerbegebiet	ca.	54.600 m <sup>2</sup>
- Bruttobaufläche Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	ca.	8.000 m <sup>2</sup>
- Bruttobaufläche Mischgebiet	ca.	4.000 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen / Wege	ca.	14.900 m <sup>2</sup>
- Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	100 m <sup>2</sup>
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	ca.	3.300 m <sup>2</sup>
- Flächen für landschaftsplanerische Kompensationsmaßnahmen	ca.	26.600 m <sup>2</sup>
- öffentl. Grünflächen / Verkehrsbegleitgrün	ca.	11.500 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Wasserwirtschaft, Versickerungsmulden.	ca.	11.000 m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung des Bestandes an bereits versiegelten, bebauten oder bebaubaren Flächen (rd. 11,5 ha) beträgt der zusätzliche Bedarf des geplanten Vorhabens an Grund- und Boden rd. 12.000 m<sup>2</sup>. Im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes können bis zu 9.800 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden. Dabei handelt es sich neben der Erhöhung der Grundflächenzahl auf bestehenden GE- und GI-Flächen auch um die Inanspruchnahme ursprünglich für landschaftspflegerische Zwecke vorgesehener Flächen für die Erweiterung der GE-Flächen bzw. die Neuausweisung eines Sondergebietes in einer Größenordnung von rd. 3.000 m<sup>2</sup>.

## 6-1-2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und -plänen

### A) Baugesetzbuch

Wichtigste gesetzliche Grundlage im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes für das Bebauungsplanverfahren „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 2“ ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des BNatSchG und § 8 LNatSchG.

### B) Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom 06.08.2012 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

### C) Flächennutzungsplan

Die seit 19. Juli 2006 rechtskräftige Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden weist den Planbereich als Gewerbliche Baufläche aus.

D) Bundesimmissionsschutzgesetz

Die Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einer Bundesautobahn und einer Landesstraße sowie zu Gewerbegebieten mit Wohnnutzung erfordert die Berücksichtigung der 16. Verordnung zum BImSchG (Verkehrslärmschutzverordnung). Zur Beurteilung der sich aus der gewerblichen Nutzung ergebenden Geräuschbelastungen ist die TA-Lärm maßgebend.

E) Landschaftsplanung

Der auf der Ebene des Flächennutzungsplans erstellte Landschaftsplan formuliert keine über dessen Darstellungen und Festsetzungen hinaus gehenden Ziele. Lage und Ausgestaltung des Industrie- und Gewerbegebietes nehmen auf die empfindliche Siedlungsrandlage mit entsprechenden landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen insbesondere im Süden Rücksicht.

F) Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen wurden mit der Neufassung der §§ 44 und 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt.

## **6-2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der derzeitige Umweltzustand und die Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Die Empfindlichkeit der Umweltmerkmale gegenüber den geplanten Veränderungen wird ermittelt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der Planaufstellung werden gegeben. Anschließend werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter beschrieben sowie entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

### **6-2-1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes**

#### **6-2-1-1 Schutzgut Mensch**

Auswirkungen auf den Menschen sind im Bereich des Wohn- und /oder Arbeitsumfeldes (Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Derzeit ist im Plangebiet sowie den jenseits der Landesstraße liegenden Gewerbe-, Misch- oder Wohngebieten, mit einer Lärmbelastung durch das bereits vorhandene Gewerbe, die angrenzenden Straßen sowie durch Staub- und Geruchsimmission aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Eine Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist trotz Siedlungsnähe und guter Erschließung, wegen der

Lage und Nutzung und den damit verbundenen Einschränkungen, derzeit kaum gegeben. Insbesondere in Folge der Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Verkehr auf der Bundesautobahn A 63 und der Landesstraße L 401 sowie durch den Betriebslärm, verursacht durch die im Gebiet oder in der Umgebung angesiedelten Betriebe, belastet. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete der DIN 18005 beträgt tagsüber 65 dB(A), nachts 55 dB(A). Für Industriegebiete sind keine Orientierungswerte festgelegt.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es lediglich Informationen zur DIN 18005 enthält und keine zusätzlich genormten Festlegungen. Die schalltechnischen Orientierungswerte sind nicht als Grenzwerte definiert. Sie können in Einzelfällen unter- oder überschritten werden. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalles.

In der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn in einem Gewerbegebiet die Immissionsgrenzwerte von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) überschritten werden. Die erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind im Rahmen der Vermeidung und Minimierung der Umweltauswirkungen zu beachten.

Gemäß TA-Lärm gelten in Industrie- und Gewerbegebietsflächen für Betriebsgeräusche Immissionsrichtwerte von tags 70 dB(A) und nachts 70 dB(A) bzw. tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A).

## **6-2-1-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### **Landschaftsökologische Beschreibung des Planungsraumes**

Der Untersuchungsraum, wie auch seine unmittelbare Umgebung, weisen keine faunistischen Besonderheiten auf. Die vorhandenen Saum- und Brachflächen sind als Lebensraum insbesondere für Vogel- und Insektenarten geeignet.

Die eher geringen Populationsdichten erklären sich zum einen aus der geringen Reife der Biotope (z.B. Brachflächen) zum anderen aus den vielen Störungen durch z.B. Verkehr, Lärm, wirtschaftende Landwirte, denen das Gebiet ausgesetzt ist sowie generell der Nähe zu Straßen und Gewerbe- und Siedlungsflächen.

Wie aufgrund der Standortsituation sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen zu erwarten, bietet das Gebiet auch keine floristischen Besonderheiten.

Die noch unbebauten bzw. noch nicht gewerblich genutzten Flächen werden nach wie vor intensiv als Ackerland genutzt.

Bedingt durch die Lage und die bereits vorhandene umfangreiche Nutzung und Veränderung des Gebietes ist seine Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren baulichen Nutzung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen eher gering einzustufen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen deshalb die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff einzustufen, weil dadurch die natürliche Funktion des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vernichtet wird.

Die breiten Gehölz- und Böschungflächen entlang der A 63 bieten nicht nur zahlreichen Tierarten Lebensraum, sondern haben durch ihre lineare Struktur auch eine Bedeutung in Hinblick auf den Biotopverbund. Mit der Gesamtgebietsentwicklung werden auch vorhandene Lebensräume gesichert und vernetzt oder deutlich aufgewertet (z.B. Saumstreifen, Gehölzstreifen).

### **Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die streng geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG und die europäischen Vogelarten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 12 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Die Grundlagenbewertung des LBM Rheinland-Pfalz -Handbuch Streng Geschützte Arten und Handbuch der Vogelarten in RLP, veröffentlichte Fassung vom 11/2008- weist für das Kartenblatt 6314, Kirchheimbolanden, 51 Arten aus, die nach § 7 Abs.2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt sind.

Bei einem Abgleich der Lebensraumsprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutzte Gewerbeflächen und nur bereichsweise randlich schmale Saum- oder Gehölzstrukturen) ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Arten der Gruppen Amphibien, Fledermäuse und Käfer und Reptilien im Gebiet nicht vorkommen. Dies gilt auch für Haselmaus, Wildkatze und Europäischen Feldhamster aus der Gruppe der Säugetiere. Da sich in unmittelbarer Umgebung vergleichbare Biotope und Strukturen mit mindestens gleich guter Eignung befinden, könnten die Tiere auch ausweichen.

Vorkommen der aufgeführten Arten der Gruppe Vögel können aufgrund von anderen Lebensraumsprüchen als den hier vorgefundenen entweder ebenfalls ausgeschlossen werden oder aufgrund der Tatsache, dass sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen mit den gleichen oder ähnlichen Rahmenbedingungen befinden, sind Beeinträchtigungen als unwahrscheinlich anzusehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Arten und/oder europäischer Vogelarten ist deshalb nicht zu erwarten.

### **Besonders geschützte Arten**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind die besonders geschützten Arten gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG i.V. mit § 19 BNatSchG sowie §§ 44 und 45 BNatSchG im Rahmen der Eingriffsregelung zum geplanten Vorhaben zu berücksichtigen.

Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff beschränkt sich auf bereits intensiv genutzte und/oder deutlich vorbelastete Flächen, die regelmäßigen Störungen ausgesetzt sind. Lebensräume mit besserer Biotopausprägung finden sich großflächig auf weniger gestörten Flächen im näheren Umfeld. Das Vorkommen besonders geschützter Arten mit speziellen Habitatansprüchen ist daher im Eingriffsbereich des Vorhabens auszuschließen. Damit bleibt auch bei Durchführung des Bauvorhabens der „günstige Erhaltungszustand“ für die heimische Pflanzen- und Tierwelt gewahrt.

### **6-2-1-3 Schutzgut Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Im vorliegenden Fall machen aufgrund der Art der geplanten Nutzung Maßnahmen an anderer Stelle keinen Sinn und generell ist im Sinne des Bodenschutzes eine Nachverdichtung, wie vorgesehen, einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorzuziehen. Ergänzend wird im Rahmen der Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Die vorhandenen basenreichen Parabraunerden sind fruchtbar, filterstark, für Wasser eher schwach durchlässig und werden ausschließlich als Ackerland genutzt.

Durch die bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen und Erschließungsanlagen sind die Böden überwiegend stark beeinträchtigt und im natürlichen Aufbau gestört. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind auch die restlichen Böden im Bebauungsplangebiet vorbelastet und besitzen nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Die Festsetzungen des Änderungsplans Nr. 3 lassen eine zusätzliche Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von ca. 9.800 m<sup>2</sup> zu. Auf die damit verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen und Auflagen reagiert (Herausnahme von Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, dauerhafte Bodenbedeckung und Gehölzanpflanzungen).

#### **6-2-1-4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Die vorhandenen, tief liegenden Grundwasservorkommen sind durch die bindigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt.

Der Anteil bereits versiegelter Flächen sowie die geringe Durchlässigkeit der vorhandenen Böden lässt in Verbindung mit den geringen Niederschlagsmengen nur eine schwache Grundwasserneubildungsrate erwarten.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die vorhandene Versiegelung sowie in Folge der intensiven Nutzungen verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen ist insgesamt gering.

Gleichwohl stellt die mit der zusätzlich zulässigen Oberflächenversiegelung einhergehende weitere Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einen erheblichen Umwelteingriff dar. Zum Ausgleich sollte das Oberflächenwasser möglichst umfassend im Gebiet belassen oder anstelle von Trinkwasser als Brauchwasser genutzt werden.

Entsprechende Festsetzungen und Hinweise sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits getroffen und größtenteils auch bereits umgesetzt worden.

#### **6-2-1-5 Schutzgut Luft und Klima**

Emissionen aus Hausbrand/Heizung privater und gewerblich genutzter Gebäude und der Straßenverkehr sind bekannte Quellen für Luftbeeinträchtigungen im Untersuchungsgebiet. Die Austauschprozesse funktionieren.

Hinzu kommt die allgemeine Grundbelastung von Flächen mit Immissionen aus dem großräumigen Transport von Schadstoffen in der Luft.

Das Klima im Bereich Kirchheimbolanden ist sowohl maritim als auch kontinental beeinflusst, in der Ausprägung trocken und warm, mit einer mittleren jährlichen Niederschlagssumme von rd. 550 mm und einer Jahresmitteltemperatur von rd. 9°C.

Im mikroklimatischen Bereich bewirken die bereits vorhandenen Gebäude und befestigten Verkehrs- und Parkplatzflächen eine Verschärfung der Temperaturextremata und verschieben damit auch die anderen Klimaparameter häufiger in Maximal- und Minimalbereiche.

Durch die Kombination von Gewerbeflächen und Hauptverkehrsadern sind im Untersuchungsraum spürbare Vorbelastungen und geringe Empfindlichkeiten in Bezug auf die Luft- und Klimasituation zu erwarten. Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen) sind aufgrund seiner Größe zwar zu erwarten, sie erreichen aber kein erhebliches Maß. Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die festgesetzten landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

#### **6-2-1-6 Schutzgut Landschaft**

Das Planungsgebiet wird mit Ausnahme des südliche Randes auf allen Seiten durch markante Gebäude oder Verkehrsanlagen umfasst und abgegrenzt. Es entfaltet keine Fernwirkung, ist aber von den Rändern her, insbesondere aus Süden und Westen, bereichsweise gut einsehbar und besitzt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild/den Siedlungsrand von Kirchheimbolanden.

Der hohen Empfindlichkeit von Siedlungsrandlagen generell, können im vorliegenden Fall die bereits vorhandenen Störungen durch Gewerbebauten und die Verkehrsbänder sowie die Chance auf eine naturraumgerechte Neugestaltung und Verbesserung der momentanen Situation am südlichen und empfindlichsten Abschnitt gegenübergestellt werden.

#### **6-2-1-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind von der Planung betroffen. Das Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Speyer, hat allerdings die bereichsweise am östlichen Gebietsrand vorhandenen prähistorischen Siedlungsgruben im Vorfeld der Gebietserschließung untersucht und die Flächen frei gegeben.

Ergänzend werden im Bebauungsplan unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen Hinweise dazu gegeben, wie generell mit weiteren eventuell auftretenden archäologischen Funden umzugehen ist.

Die vorhandenen Sachgüter sind vollständig in die Planung integriert und werden durch diese gesichert. Die verlegte Starkstromleitung ist ebenfalls im Rahmen der Planänderung berücksichtigt. Die Leitungstrasse sowie die erforderlichen Schutzabstände sind in der Planurkunde entsprechend eingetragen.

#### **6-2-1-8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in ganz unterschiedlicher Art und Weise. Dabei sind neben Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auch sehr komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“ lassen die vorgesehenen Maßnahmen keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen erwarten.

## **6-2-2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

### **6-2-2-1 Schutzgut Mensch**

Die zulässige und zu erwartende Ansiedlung weiterer gewerblicher und industrieller Betriebe sowie die damit verbundene weitere Zunahme des Verkehrs, werden sich negativ auf die Wohnqualität des Gebietsumfeldes auswirken.

Gleichzeitig ist durch technischen Fortschritt und die absehbare Verschärfung der Umweltgesetze, insbesondere im Bereich der gewerblichen Nutzungen und des Verkehrs, bereits mittelfristig mit einer Verminderung einzelner Emissionen zu rechnen.

### **6-2-2-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die zu erwartende Zunahme gewerblicher Nutzungen einerseits und eine weitere intensive Ackernutzung der noch nicht bebauten Flächen andererseits sowie ein eher noch zunehmender Straßenverkehr an den Gebietsrändern, lassen keine positiven Veränderungen in Bezug auf die Tier- und Pflanzenwelt erwarten.

### **6-2-2-3 Schutzgut Boden**

Nur auf den dauerhaft mit Vegetation bedeckten Flächen ist, sofern sie nicht durch die Nähe zu Straßen durch Tausalz- und andere Stoffeinträge fortlaufend belastet werden, mit einer positiven Entwicklung/einer Regeneration des Bodens zu rechnen.

### **6-2-2-4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind nicht vorhanden und für die tiefer liegenden Grundwässer ist aufgrund der Überdeckung mit bindigen Schichten nicht mit Veränderungen zu rechnen.

### **6-2-2-5 Schutzgut Luft und Klima**

Einerseits ist mit einer Zunahme verkehrsverursachter Emissionen zu rechnen, andererseits sollten die von privaten, öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen ausgehenden Emissionen aufgrund erhöhter Umweltstandards und in Folge des technischen Fortschrittes beim Anlagenbau, in nächster Zeit deutlich abnehmen.

Mit spürbaren Veränderungen im Bereich des Klimas ist, abgesehen von globalen Entwicklungen, nicht zu rechnen.

#### **6-2-2-6 Schutzgut Landschaft**

Die aktuell anstehenden Pflanzungen im Gebiet sowie die weitere Entwicklung der vorhandenen und z.T. erst kürzlich angepflanzten Gehölze insbesondere im Randbereich werden das Erscheinungsbild des Gebietes zwar positiv verändern, die Dominanz der gewerblichen/industriellen Gebäude und Anlagen wird allerdings weiter zunehmen.

#### **6-2-2-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Veränderungen sind hier nicht zu erwarten.

#### **6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

##### **6-2-3-1 Schutzgut Mensch**

Der Mensch steht im Mittelpunkt aller Betrachtungen im Rahmen einer Prüfung der Umweltverträglichkeit von Vorhaben. Belastungen im Bereich der anderen Schutzgüter, insbesondere aber bei Klima, Luft, Boden, Wasser und Landschaftsbild wirken sich letztendlich auch auf den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden aus.

Durch Lage und Art der geplanten Nutzungen lässt sich eine Beeinträchtigung benachbarter Gewerbe- und Mischgebiete mit Wohnnutzung sowie von Wohngebieten durch Lärm oder sonstige Immissionen nicht ausschließen.

Im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme (s. Anhang B-1) sind für das Gewerbe- wie auch das Industriegebiet maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß DIN 45691 ermittelt und im Plan festgesetzt worden, die an der nächstgelegenen Wohnnutzung in den westlich der L 401 angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten sowie auch im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Richtwertüberschreitungen ausschließen.

Die zulässigen Geräuschkontingente in den verbleibenden Industriegebietsflächen könnten nachts in den unmittelbar angrenzenden Bereichen des neuen GE-Gebietes bei Anlage von schutzbedürftigen Räumen zu Richtwertüberschreitungen führen. Um das Industriegebiet in seiner Nutzbarkeit nicht noch weiter einzuschränken, werden daher die Wohnnutzung generell ausgeschlossen und die Nutzung von Büros zur Nachtzeit im GE 3 ist nur dann erlaubt, wenn entsprechende Schallschutzfenster eingebaut sind.

Von dem Gewerbe- und Industriegebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Umweltstandards keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Der durch neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Immission von Abgasen und Lärm in angrenzende Gebiete führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber den bereits vorhandenen Belastungen aus der angrenzenden Bundesautobahn und der Landstraße zu keiner wesentlichen Zunahme.

Von den Belastungen der anderen Schutzgüter erreichen nur die Veränderungen am Landschaftsbild ein auch in Bezug auf den Menschen erhebliches Maß, dem allerdings durch die vorgesehenen umfangreichen Eingrünungs- und anderen Maßnahmen, die das Landschaftsbild naturraumtypisch und der Siedlungsrand-situation angepasst, neu gestalten werden, Rechnung getragen wird, so dass insgesamt die Belastung auf das Schutzgut Mensch gering sein wird.

### **6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auswirkungen auf die Fauna entstehen sowohl in der Bauphase als auch während der gesamten Betriebsphase. Hauptursachen für Störungen, neben der Vernichtung von Lebensraum, sind die Emission von Lärm und Licht, wobei diese Beeinträchtigungen bereits auf einem Großteil der Fläche vorhanden sind.

Da von dem Vorhaben nur Ubiquisten mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen betroffen sind, ist von einer geringen Belastung auszugehen, die durch entsprechende Maßnahmen, wie Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölzgebundene Fauna durch umfangreiche Neupflanzungen in Gebietsnähe oder ein Ausweichen der Tiere auf in der Umgebung vorhandene ähnliche Lebensräume (Ackerland) kompensiert werden können.

Die Flora wird durch die mit dem Vorhaben verbundene Vernichtung von Lebensräumen nur im Zuge der Bauphase beeinträchtigt. Nutzungsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die Belastung des Schutzgutes ist von geringer Bedeutung, entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden durchgeführt. Zum Ausgleich wird auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich der festgesetzten landschaftspflegerischen Ersatzflächen diese Funktion gestärkt oder wieder hergestellt.

### **6-2-3-3 Schutzgut Boden**

Die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden ist wegen der dauerhaften Zerstörung der Bodenstruktur als hohe Belastung des Schutzgutes selbst, zu bewerten. Ergänzend sind auch Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, Bodenflora und -fauna sowie das Kleinklima festzustellen. Zur Minderung dieser Auswirkungen sollte auf Versiegelung, wo immer dies möglich ist, verzichtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen, also die Entsiegelung von Flächen, können im Gebiet nicht durchgeführt werden. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen beinhalten daher auch immer Maßnahmen zum Bodenschutz, wie Verhinderung oder Minderung der Erosion durch Bepflanzung, oder zur Entlastung von Böden durch Herausnahme aus einer intensiven Bewirtschaftung und Nutzung.

#### **6-2-3-4 Schutzgut Wasser**

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen den möglichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer (Direkt- oder Indirekteinleitungen) oder das Grundwasser (Nähr- oder Schadstoffeintrag, Grundwasseraufstau oder -absenkungen u.a.m.).

Das Entwässerungskonzept welches vorsieht, das Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen zu sammeln und zumindest teilweise im Gebiet zu nutzen und zu versickern oder, den im Gebiet nicht zu versickernden Anteil in einem Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt und zeitverzögert abzugeben, ist bereits umgesetzt. Der Ausgleich der Wasserführung wird damit im Gebiet erfüllt. Eine Anpassung der bestehenden Einleiterlaubnis wird beantragt.

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an bestehende Netze in der Kläranlage des Abwassererzweckverbandes Mittleres Pfrimmtal in Monsheim entsorgt. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen waren bei der Bemessung der Kläranlage bereits berücksichtigt. Da aufgrund der derzeit bekannten Nutzungsabsichten, zumindest was die Erweiterungsfläche der Fa. Emmel betrifft, keine Produktionsabwässer anfallen sondern lediglich Schmutzwasser aus Sanitäreinrichtungen und Aufenthaltsräumen des Personals und welches kaum über die bereits derzeit eingeleiteten Mengen hinausgehen wird, zu entsorgen ist, sind Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage vernachlässigbar.

#### **6-2-3-5 Schutzgut Luft und Klima**

Die Emissionen im Gebiet werden verkehrs- und nutzungsbedingt zunehmen. Aufgrund der funktionierenden lokalen Luftaustauschprozesse ist jedoch nicht mit erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen.

Für das Schutzgut Klima / Luft ergibt sich damit kein gesonderter Kompensationsbedarf. Die bereits festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen übernehmen auch ausgleichende Funktionen im Bereich Luft und Mikroklima.

#### **6-2-3-6 Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der Randlage und der bereichsweise guten Einsehbarkeit ist der Planungsraum von einer gewissen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Mit der bereits erfolgten Anpflanzung von Bäumen und Gehölzflächen entlang der Autobahn und am südlichen Gebietsrand, sind erste Schritte zum Aufbau eines naturnahen und harmonischen Übergangsbereiches zwischen Bebauung und freier Landschaft bereits gemacht worden.

Die Orientierung der gewerblich/industriellen Bauflächen in die Nähe vorhandener Gebäude und Anlagen sowie die Festsetzung von Gebäudehöhe, Dachform u.ä. sowie weiterer Gehölzanpflanzungen, reduzieren die Auswirkungen, insbesondere neu errichteter Gebäude, auf ein vertretbares Maß. Dabei ist auch die Vorbelastung des Raumes, beispielsweise durch die Straßen, die Stromfreileitung, die ehemalige Straßenmeisterei oder Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

#### **6-2-3-7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Auswirkungen auf Kulturgüter sind zwar grundsätzlich aufgrund der bekannten prähistorischen Funde denkbar, aber in Folge der gemachten Voruntersuchungen eher unwahrscheinlich.

#### **6-2-4 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter ist nur in beschränktem Umfang möglich.

Potenzielle Konflikte mit der Wohnnutzung im Umfeld der Gewerbe- und Industrieansiedlungen sind aufgrund der Lage und der Art der geplanten Nutzung u.U. zu erwarten. Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen werden daher ergänzend durch die Festsetzung von max. zulässigen Emissionskontingenten eingeschränkt.

Die Anlage der Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen erfolgt in der Nähe bereits vorhandener Gebäude und Anlagen und in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Geländestreifen zwischen Bundesautobahn und Landesstraße.

Zur Vermeidung und Minderung der Lichtemission in den empfindlichen Außenbereich werden umwelt- (insekten-) freundliche Lampen, z.B. Natriumdampf – Hochdrucklampen verwendet.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden sowohl im Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ als auch auf externen Flächen entsprechende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Verbleibende Defizite bei einzelnen Landschaftspotenzialen bzw. der sich aufgrund der Nachverdichtung ergebende höhere Kompensationsbedarf werden durch die Inanspruchnahme vorhandener Ökokontoflächen der Stadt Kirchheimbolanden im Bereich der Gutleutbachrenaturierung im Süden des Stadtgebietes ausgeglichen. Von dort zusammenhängend vorhandenen rd. 6 ha Fläche werden rd. 14.000 qm dem Bebauungsplan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“ der Stadt Kirchheimbolanden zugeordnet.

### **6-3 Vorhabensalternativen**

Die relativ konfliktarme Lage, die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit der Landschaftspotentiale und Schutzgüter und die bereits in wesentlichen Teilen vorhandene Erschließung schließen Standortalternativen aus.

Auch zur Gebietsausweisung, dem Vorhaben selbst, gibt es keine erkennbaren Alternativen, ohne die für die Erhaltung der Lebensfähigkeit der Stadt notwendige Entwicklung generell in Frage zu stellen.

### **6-4 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Bewertungsinstrument der Umweltverträglichkeit wurde die ökologische Risikoanalyse angewandt. Dabei wurde aus den Ausgangsfaktoren „Ökologische Leistungsfähigkeit“, „Vorbelastung“ und „Empfindlichkeit“, bezogen auf den Umweltbereich, in dem Wirkungen des Planungsvorhabens erwartet werden sowie, von diesen Umweltfaktoren abgesetzt, den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ durch deren Verknüpfung schrittweise das „ökologische Risiko der Beeinträchtigung“ ermittelt.

In Zwischenschritten wird aus „ökologischer Leistungsfähigkeit“ und „Vorbelastung“ die „reale Leistung des Naturraumpotentials“ ermittelt, das heißt, nicht die gesamte ökologische Leistungsfähigkeit des untersuchten Bereiches geht in die nähere Betrachtung ein, sondern lediglich die tatsächlich vorhandene.

Auch hiervon wird wiederum nur ein Teil den „Nutzungsansprüchen des Verursachers“ gegenübergestellt, nämlich der Teil, welcher unter Berücksichtigung der ermittelten „Empfindlichkeit“ als schutzbedürftig gilt.

Generell handelt die ökologische Risikoanalyse die Naturpotentiale einzeln ab. Die Bewertung erfolgt i.d.R. über dreifache Rangstufen, z.B. gering, mittel, stark (hoch).

Die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Berechnungs- und Bewertungsanleitungen, Richtlinien, Normen und Erlasse, können diesem selbst entnommen werden (s. Anhang B-1).

### **6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen**

Sämtliche Kompensationsflächen befinden sich in Eigentum der Stadt. Sie bedürfen entweder keiner Pflege (z.B. Gehölzflächen) oder werden vom städtischen Bauhof gem. den Vorgaben regelmäßig unterhalten oder genutzt.

### 6-5-2 Bauausführung

Im Rahmen der Bauüberwachung wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Flächen, beispielsweise durch die Anlage von Lager- und Abstellflächen, durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden.

### 6-6 Zusammenfassung

Die vorgesehenen Ausweisung einer Sondergebietsfläche „Großflächiger Einzelhandel“ und die damit in Zusammenhang stehenden Änderungen und die Verdichtung/Intensivierung der Flächennutzung im nördlichen Teilbereich des „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ von Kirchheimbolanden, zwischen Autobahn A 63 und Landesstraße L 401 angesiedelt, stellt durch die Lage, die Art und die Intensität der Vornutzung, ein Vorhaben dar, welches in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden sollen.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden keine Immissionen, insbesondere Lärm, An- und Abfahrgeräusche, erzeugt, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten. Dazu werden für das Gewerbe- und das Industriegebiet maximal zulässige Geräuschkontingente festgesetzt, mittels derer Orientierungswertüberschreitungen ausgeschlossen werden können.

Die **Fauna** wird neben der Vernichtung von Lebensraum durch Überbauung und Versiegelung, durch Lärm und Licht beeinträchtigt. Neben der Schaffung von Ersatzlebensräumen im Gebiet werden zur Minderung der Lichtproblematik (Anziehen von Insekten, die an den heißen Lampen verbrennen) spezielle insektenfreundliche Lampentypen installiert.

Die mit der großflächigen Versiegelung verbundene Zerstörung von **Flora** betrifft nur Allerweltsarten und wird durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen / oder die Durchführung von Ersatzpflanzungen kompensiert.

Das Schutzgut **Boden** erfährt durch Umlagerung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht direkt kompensierbar sind. Ersatzweise werden Bodenschutzmaßnahmen, wie Verhinderung von Bodenerosion oder Minderung von Stoffeinträgen durch Herausnahme von Flächen aus intensiver Bewirtschaftung, durchgeführt.

Das Schutzgut **Wasser** wird, sowohl was das Oberflächenwasser angeht, wo ein weitgehender Verbleib im Gebiet angestrebt wird, als auch das Grundwasser betreffend, Reduzierung der Neubildungsraten, nur unmerklich belastet.

Eine Belastung der **Luft** durch Stäube, Keime und Gerüche sollte aufgrund der Art der vorhandenen und zulässigen Anlagen kein erhebliches Maß erreichen.

Die **Landschaft** und das Landschaftsbild erfahren hauptsächlich aus süd- und westlicher Ansicht, aufgrund der insbesondere von dort gegebenen Einsehbarkeit, eine starke Veränderung durch den Bau gewerblicher oder industrieller Anlagen. Aus diesem Grund werden umfangreiche Sichtschutzpflanzungen durchgeführt, die in Kombination mit weiteren landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zwar eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Siedlungsrandbereiches ergeben, aber insgesamt den Eingriff und die Beeinträchtigung wohl auch langfristig nicht kompensieren können.

Das verbleibende Defizit am Schutzgut Landschaft und damit auch am Schutzgut Mensch wird einerseits ersatzweise durch die Aufwertung anderer Schutzgüter kompensiert, andererseits sind in die Gesamtabwägung auch die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen einzustellen, um den Bedürfnissen der Bevölkerung umfassend gerecht zu werden. Insofern sind bleibende Belastungen einzelner Schutzgüter im Einzelfall unvermeidlich aber hinnehmbar.

Auswirkungen auf **Kulturgüter** sind möglich. Den vorliegenden Hinweisen auf das Vorhandensein prähistorischer Siedlungsspuren im Plangebiet wurde nachgegangen. Entsprechende archäologische Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege vor der Durchführung von Baumaßnahmen vorgenommen und einzelne Rettungsgrabungen vorgenommen.

Auswirkungen auf **sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet sowie ergänzend die Ausbuchung von Ersatzflächen und -maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Kirchheimbolanden reichen aus, die zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. die Verluste oder Defizite in den Bereichen Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, zu kompensieren sowie das Landschaftsbild situationsgerecht neu zu gestalten.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass auf der Grundlage der gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführten Umweltprüfung die Umsetzung des Vorhabens nur mit nicht erheblichen oder, sofern erheblich und unvermeidbar, kompensierbaren oder hinnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt-Schutzgüter verbunden ist. Das Vorhaben ist daher als umweltverträglich einzustufen.

## **7 Städtebauliches Konzept**

### **7-1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits hergestellt.

### **7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung**

Auch der geänderte Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Kirchheimbolanden nicht entgegen sondern er korrigiert statt dessen zwischenzeitlich überholte und nicht mehr zeitgemäße Planungsziele im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung und mit der Zielsetzung, den demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel positiv zu gestalten.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennwerten nach BauNVO, nämlich Grundflächenzahl und maximale Trauf- und Firsthöhe, wird eine Anpassung an die Nachbarbebauung wie auch die räumliche Lage gewährleistet. Hierzu werden auch bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Gestaltung der Fassadenflächen getroffen. Grelle, glänzende oder spiegelnde Materialien sind generell unzulässig.

Als Ergebnis einer für den „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden zum Schutz benachbarter Gebiete mit Wohnnutzung die Industrie- und Gewerbegebiete in ihrer Nutzung in Bezug auf die zulässige Emission von Lärm auch weiterhin eingeschränkt. Hinsichtlich der Berechnungsmethodik erfolgt mit dem Verweis auf die DIN 45691, Abschnitt 5, eine Klarstellung.

Die dem Wohngebiet „Güldengewann“ nächstgelegenen Flächen im Norden des Plangebietes werden als Mischgebiet und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Grundflächenzahl (0,6 bzw. 0,8) sowie durch die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (6,0 m bzw. 10,0 m) beschränkt, so dass sowohl eine zu starke bauliche Verdichtung als auch eine Überdimensionierung von Gebäuden, die beide in Wohngebietsnähe stören würden, vermieden werden.

Zur Konfliktvermeidung im Hinblick auf die Verkehrs- und Lärmproblematik werden im Mischgebiet die allgemein zulässigen Tankstellen und die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Ergänzend werden die Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 in ihrer Nutzung auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie nicht produzierende Gewerbebetriebe beschränkt.

Im Gewerbegebiet GE 3 wird ergänzend zur Vermeidung von Konflikten mit Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen die Wohnnutzung generell untersagt und eine Nutzung von Büros zur Nachtzeit nur beim Einbau entsprechender Lärmschutzfenster erlaubt. Zum Lärmschutz angrenzender Gebiete mit Wohnnutzung werden ergänzend auch Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten für nicht zulässig erklärt.

Um dem im Mischgebiet vorhandenen Garten-, Tier- und Heimwerkermarkt die gewünschte Vergrößerung der Verkaufsfläche zu ermöglichen, womit die Grenze zur Großflächigkeit überschritten wird, soll der Bereich entsprechend als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen werden. In Verbindung mit dieser Betriebsvergrößerung soll auch der südlich angrenzende Grünstreifen in die Sondergebietsfläche einbezogen werden.

Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt ist es erforderlich, einerseits sowohl im Sondergebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben dahingehend zu beschränken, dass solche mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen werden, als auch andererseits außerhalb dieses Bereiches die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auszuschließen oder zu beschränken. Grundlage hierfür ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Kirchheimbolanden vom Februar 2010, das der Rat der Stadt Kirchheimbolanden in seiner Sitzung am 23.06.2010 als Städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB beschlossen hat bzw. dessen 1. Fortschreibung vom September 2011, die der Rat der Stadt Kirchheimbolanden in seiner Sitzung am 21.03.2012 entsprechend beschlossen hat.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten soll auf den zu erhaltenden und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich Innenstadt konzentriert werden. Ausgeschlossen werden deshalb alle Nutzungen, die eine Schädigung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nach sich ziehen und auch solche, welche die geplante Entwicklung dieses Bereiches stören können.

Um einen Werksverkauf der von den im Gebiet ansässigen Betrieben selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, welche dem aufgeführten zentrenrelevanten Sortiment zuzuordnen sind, zu ermöglichen, wird eine Sonderregelung für deren Verkauf getroffen. Dieser ist nur ausnahmsweise und nur dann zulässig, wenn die Verkaufsstätten mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen.

Der „Industrie- und Freizeitpark“, Abschnitt II, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Kirchheimbolanden als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Dort sind nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel zwar generell nicht zulässig, um aber der Gefahr zu begegnen, dass durch übermäßige Angebote von

zentrenrelevanten Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben wie großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten eine Aushöhlung des beschlossenen Sortimentskonzepts stattfindet, werden die zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Über die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes hinausgehend und der Anregung der Planungsgemeinschaft Westpfalz sowie der SGD Süd, Obere Landesplanung, folgend, die beide im Beteiligungsverfahren eine Reduzierung des Ergänzungsstandortes vorgeschlagen hatten, werden im GI 3 Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen. Dieser Bereich soll für eine industriell-gewerbliche Entwicklung, die in dieser Form an anderen Standorten in Kirchheimbolanden nicht möglich ist, vorgehalten werden. Mit den bestehenden Einzelhandelsstandorten im eigentlichen Stadtgebiet und umliegenden Gewerbegebieten sowie mit den verbleibenden sog. Ergänzungsstandorten sind ausreichend Standorte für eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung vorhanden. Auch fehlt diesem Bereich die Anbindung an bestehende Einzelhandelsnutzungen.

Zur Wahrung der städtebaulich angestrebten Funktion als Standort für flächenintensive Industriebetriebe werden im Industriegebiet die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wie auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Um eine zusätzliche Belastung angrenzender Gebiete durch Verkehrslärm zu vermeiden, werden Tankstellen im Industriegebiet nicht zugelassen.

Neben der durch grünordnerische Festsetzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angestrebten Gebietsdurchgrünung sollen insbesondere die Randflächen nach Süden und zur Landesstraße hin, zur Einbindung der Anlagen in das Landschaftsbild, bepflanzt werden. Ergänzend sollen die Freiflächen zum Straßenraum hin ansprechend gestaltet werden. Aus diesem Grund werden innerhalb der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Arbeits- und Lagerflächen in den Vorgärten ausgeschlossen und eine Begrünung vorgeschrieben.

In Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen ist im Straßenbereich auch die Ausweisung von Versickerungsmulden für das Niederschlagswasser zu sehen, womit eine Verschärfung des Wasserabflusses aus dem Gebiet vermieden werden soll.

Die Bebaubarkeit des gesamten Bebauungsplangebietes wird durch die gemäß Bundesfernstraßengesetz und Landesstraßengesetz vorgegebenen Bauverbotszonen von 40 m bzw. 20 m ab Fahrbahnrand eingeschränkt.

Die durch die Schutzzone einer 20 kV-Freileitung behinderte bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Industriegebiet 3 entfällt, da die Leitung mittlerweile in die Erde verlegt wurde und nun außerhalb der Bauflächen im Bereich der südlich angrenzenden Streuobstwiese bzw. vorhandenen Wirtschaftswegen verläuft.

Zur Vermeidung einer baulichen Verdichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche für zulässig erklärt. Hierbei sind jedoch die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Anlagen zulässig, da sich aufgrund technischer Zwangspunkte eine andere Lage als innerhalb der überbaubaren Fläche ergeben kann.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf der BAB A 63 ist es erforderlich, die Errichtung eines 2 m hohen Maschendrahtzaunes auf den angrenzenden Privatgrundstücken festzusetzen.

### **7-3 Landschaftsplanung**

Die mit dem Änderungsplan Nr. 3 des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“, verbundenen Änderungen und Neuerungen wirken sich, wie die folgende Auflistung zeigt, auch auf die landschaftsplanerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aus. Die Eingriffsqualität bleibt dabei nahezu unverändert. Zusätzliche Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen müssen demnach hauptsächlich zum Ausgleich für die Nachverdichtung (Erhöhung der Grundflächenzahl) sowie die Inanspruchnahme und Überplanung ursprünglich nicht für eine Bebauung vorgesehener Bereiche im Änderungsplan Nr. 3 bereit gestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsplanes Nr. 3 sind im wesentlichen die nachfolgend genannten Änderungen von Bedeutung:

- Umwidmung der südlichen Mischgebietsfläche in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.
- Wegfall der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen zwischen MI und GE aus dem Änderungsplan Nr. 2, Ausweisung als Sondergebiet.
- Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 in den GE-, und GI-Flächen.
- Verschmälerung des Eingrünungstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches von 10 m auf 5 m Breite, Verzicht auf Gehölzpflanzungen im Hinblick auf geplante Gebietserweiterung.
- Verschmälerung des Eingrünungstreifens am östlichen Rand des Geltungsbereiches von 15 m auf 10 m Breite; Verlegung eines Regenwasserkanals an Stelle der Anlage von Versickerungsmulden, woraus sich auch der Verzicht auf Gehölzpflanzungen begründet. Durch die Verschmälerung des Grünstreifens sind die angrenzenden GE-Flächen entsprechend größer geworden.
- Verschmälerung des Eingrünungstreifens am westlichen Rand des Geltungsbereiches und nördlich der Kreisverkehrsanlage von ca. 10 m auf ca. 5 m Breite; Bestandserhaltung und entsprechende Ausweisung des Landesstraße begleitenden Weges, in dem eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt sind. Aus diesem Grund auch Verzicht auf eine Anpflanzung von Gehölzen im verbleibenden Grünstreifen.

- Verschiebung des Eingrünungstreifens am westlichen Rand des Geltungsbereiches und südlich der Kreisverkehrsanlage um ca. 5 m nach Osten; Bestandserhaltung und entsprechende Ausweisung des Landesstraße begleitenden Weges, in dem einige Versorgungsleitungen verlegt sind.
- Anpassung von Nutzungsgrenzen an die aktuelle Katastersituation und die tatsächlichen Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Wegfall der die Bauflächen kreuzenden Stromfreileitung, die jetzt als Erdkabel südlich um das Gebiet herum verlegt ist. Berücksichtigung der neuen Trasse und entsprechender Schutzabstände bei der Darstellung der Maßnahmen auf der am südlichen Rand des Geltungsbereiches betroffenen landschaftspflegerischen Kompensationsfläche.
- Einarbeitung Einzelhandelskonzept und Ausschluss von Einzelhandel im Industriegebiet.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts erfolgte eine komplette landschaftspflegerische Neubilanzierung der Flächen. Veränderungen im Landschaftsbild spielen wenn, dann nur eine vernachlässigbare Rolle.

Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zur Durch- und Eingrünung des Gebietes werden weiterhin getroffen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird nicht nur zur Begrünung des Gesamtareals sondern insbesondere auch zum Aufbau eines neuen Siedlungsrandes in südlicher Richtung durchgeführt. Der gesamte südliche Teilbereich des Geltungsbereiches bleibt als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

## Ausgleichs- und Flächenbilanz:

Art der Nutzung	B-Plan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“, einschl. Änderungsplänen Nr. 1 und 2	B-Plan „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“, Änderungsplan Nr. 3
GI-Fläche x 0,7 bzw. 0,8	53.300 m <sup>2</sup>	32.400 m <sup>2</sup>
GE-Fläche x 0,7 bzw. 0,8	14.800 m <sup>2</sup>	43.660 m <sup>2</sup>
SO-Fläche x 0,8	-	6.430 m <sup>2</sup>
M-Fläche x 0,6	7.600 m <sup>2</sup>	2.200 m <sup>2</sup>
abzgl. Gebäudebestand von 200 m <sup>2</sup>		
Straßenflächen und Fußwege abzgl.	3.630 m <sup>2</sup>	4.470 m <sup>2</sup>
Bestand Asphalt- und Pflasterflächen von 6.150 m <sup>2</sup>		
Wirtschaftswege	1.060 m <sup>2</sup>	4.290 m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft	10.790 m <sup>2</sup>	11.020 m <sup>2</sup>
„Private“ Grün- u. Freiflächen (GI, GE und SO x 0,2; M x 0,4)	28.900 m <sup>2</sup>	22.230 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	5.640 m <sup>2</sup>	11.530 m <sup>2</sup>
Trafo- und Pumpstation	150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (davon ruderales Saumflächen)	15.740 m <sup>2</sup> (4.540 m <sup>2</sup> )	3.260 m <sup>2</sup>
Fläche für landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen	26.540 m <sup>2</sup>	26.560 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>174.500 m<sup>2</sup></b>	<b>174.500 m<sup>2</sup></b>
davon Summe Bestandsflächen	6.350 m <sup>2</sup>	6.350 m <sup>2</sup>
<b>Externe landschaftspflegerische Ersatzflächen aus Ökokonto der Stadt</b>		<b>14.000 m<sup>2</sup></b>

Wie die tabellarische Zusammenstellung zeigt, können insbesondere aufgrund der Erhöhung des überbaubaren Flächenanteils in einigen Bereichen sowie der Inanspruchnahme landschaftsplanerischer Kompensationsflächen den bei der Umsetzung des Änderungsplans Nr. 3 des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ zusätzlich zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den

Naturhaushalt kompensierende landschaftspflegerische Flächen und Maßnahmen nicht im ausreichenden Umfang gegenübergestellt werden. Verbleibende Defizite bei einzelnen Landschaftspotenzialen werden mit der Bereitstellung externer Ersatzflächen ausgeglichen.

Neben der Erhöhung des Anteils überbau- oder versiegelbarer Flächen in der Größenordnung von rd. 9.800 m<sup>2</sup> ist auch der Wegfall von ca. 8.000 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu kompensieren, wobei hier zu berücksichtigen ist, dass rd. die Hälfte dieser streifenartigen Flächen wegen der Einhaltung von Pflanzabständen und Beachtung von Schutzstreifen frei von Gehölzen gewesen wäre. Für den Ansatz bei den externen Ersatzflächen erscheint deshalb wegen deren höherer Wertigkeit der Faktor 0,5 gerechtfertigt.

Im vorliegenden Fall werden vorhandene Ökokontoflächen, die am südlichen Stadtrand von Kirchheimbolanden im Bereich der Gutleutbachrenaturierung liegen, in der Größenordnung von rd. 1,40 ha und in eine ca. 6 ha große, zusammenhängende Maßnahme eingebunden, in Ansatz gebracht.

#### **7-4 Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden. Änderungen an bestehenden Einleitbescheiden oder Genehmigungen für das Niederschlags- oder Schmutzwasser sind nicht erforderlich.

#### **7-5 Schallschutz**

Für das Gebiet „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ ist im Rahmen der Erstellung des Änderungsplanes Nr. 2 zur Berücksichtigung der Belange des Schallimmissionsschutzes eine schalltechnische Untersuchung zur Gebietsneuordnung erstellt worden. Als Ergebnis der gutachtlichen Stellungnahme sind für die Gewerbe- wie auch die Industriegebiete maximal zulässige Emissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt und im Plan festgesetzt worden, die an der nächstgelegenen Wohnnutzung im westlich der L 401 angrenzenden Gewerbegebiet „Woogmorgen“ und im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet, Richtwertüberschreitungen ausschließen. Die Emissionskontingente mussten dabei nur für die Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) abgesenkt werden.

Die zulässigen Emissionskontingente in den Industriegebietsflächen könnten nachts in dem unmittelbar angrenzenden GE-Gebiet bei Anlage von schutzbedürftigen Räumen zu Richtwertüberschreitungen führen. Um das Industriegebiet in seiner Nutzbarkeit nicht noch weiter einzuschränken, wurden daher die Wohnnutzung generell ausgeschlossen. Nach Rücksprache dem Fachgutachter kann als Alternative zum ergänzenden Ausschluss der Nutzung von Büros zur Nachtzeit im GE 3, wie ursprünglich festgesetzt, nunmehr eine Büronutzung zur Nachtzeit mit der Maßgabe, dass zusätzliche bauliche Schutzmaßnahmen durchgeführt werden, ermöglicht werden. Mit der verbindlichen Festlegung des Einbaues von Fenstern der Schallschutzklasse 3, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von  $R'_w$  35 - 39 dB, soll ein entsprechender Immissionsschutz gewährleistet werden.

Durch den Ausschluss von Nutzungen bzw. ergänzende bauliche Schallschutzmaßnahmen wird ergänzend auch den gemäß Gutachten zur Nachtzeit zu erwartenden Orientierungswertüberschreitungen durch Verkehrslärm im Nahbereich des neuen Gewerbegebietes zur L 401 begegnet.

Die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente wird übernommen. Das Gutachten ist als Anhang B-1 Bestandteil des Änderungsplanes Nr. 3.

## **8 Baugrund**

Im Rahmen früherer Bebauungsplanverfahren wurden Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt. Bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind die Empfehlungen dieses Gutachtens, welches als Anhang B-2 Bestandteil des Änderungsplanes Nr. 3 ist, zu beachten.

## **9 Bodenordnung**

Boden ordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **10 Kosten**

Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden.

## **11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **11-1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“, Stadt Kirchheimbolanden, wurde vom 24.09.2012 bis 24.10.2012 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

**11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Stadt Kirchheimbolanden hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“ mit Schreiben vom 20.09.2012 beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

Schreiben vom:

- |    |  |            |
|----|--|------------|
| 1. | Vermessungs- und Katasteramt Westpfalz, Pirmasens  | 18.10.2012 |
| 2. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,<br>- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft<br>und Bodenschutz, Kaiserslautern - | 02.11.2012 |
| 3. | Pfalzwerke AG, Ludwigshafen  | 29.10.2012 |
| 4. | Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden  | 20.09.2012 |
| 5. | Wasserversorgung Rheinhessen GmbH,<br>Bodenheim  | 24.09.2012 |
| 6. | CREOS Deutschland GmbH, Saarbrücken  | 30.10.2012 |
| 7. | Generaldirektion Kulturelles Erbe,<br>Direktion Landesarchäologie,<br>- Außenstelle Speyer -   | 05.10.2012 |
| 8. | ERP GmbH, Alzey  | 18.10.2012 |

abgegeben. Nachträglich ist noch eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis eingegangen.

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 9. | Kreisverwaltung Donnersbergkreis,<br>Kirchheimbolanden<br>- Untere Naturschutzbehörde - | 06.12.2012 |
|----|---|------------|

Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

- zu 1. *Das Katasteramt äußert keine Bedenken, regt aber an, den Grundstücks- und Gebäudebestand im überplanten Gebiet anhand beigelegter Pläne zu aktualisieren.*

### Stellungnahme/Beschluss

Die Anregung wird aufgenommen und die Planurkunde entsprechend aktualisiert.

- zu 2. *In Bezug auf die Oberflächenentwässerung verweist die Regionalstelle auf die bereits genehmigten Anlagen und fordert eine Überprüfung, ob es Veränderungen in der angeschlossenen, versiegelten Fläche gibt und ob diese eine Änderung der bestehenden Erlaubnis sowie eine zusätzliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsverpflichtung auslösen.*

*Zum Umgang mit und zur Lagerung Wasser gefährdender Stoffe wird auf die grundsätzlichen Bestimmungen des WHG, des LWG sowie insbesondere der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ und auf die Beachtung der entsprechenden technischen Regelwerke, hingewiesen.*

*Im Hinblick auf die Schmutzwasserentsorgung sind die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten anzugeben sowie ihre Auswirkungen auf Regentlastungsbauwerke und Kläranlage zu beurteilen.*

*Ergänzende Hinweise betreffen den Schutz des Bodens im Rahmen der Umweltprüfung.*

### Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen der Regionalstelle werden entsprechend in der weiteren Planung sowie bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.

Die geforderte Prüfung der Erforderlichkeit einer Änderung der bestehenden Einleiterlaubnis sowie wasserwirtschaftlicher Ausgleichsverpflichtungen wird vorgenommen.

### Ergänzende Anmerkung:

Das Ergebnis dieser Prüfung ist der SGD Süd, Regionalstelle WAB, Kaiserslautern, von den Verbandsgemeindewerken Kirchheimbolanden mit Schreiben vom 10.01.2013, Az.: VGW/825-33/19/Ku mitgeteilt worden und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden wurde von der SGD Süd, Regionalstelle WAB, Kaiserslautern, mit Bescheid vom 11.04.02 (Az.: 32-2-14.01-290 45/01) die Genehmigung nach § 54 LWG zum Bau und Betrieb einer Abwasseranlage zur Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Baugebiet "Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II" in der Stadt Kirchheimbolanden und mit Schreiben vom 31.08.04 der wasserwirtschaftliche Abnahmeschein gemäß § 95 LWG erteilt.

Die Entsorgung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers erfolgt mittels einer Kombination aus Rückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsmaßnahmen. Dazu wurden Straßen begleitend und am Gebietsrand, kaskadenförmige Erdmulden angelegt, deren Hauptaufgabe die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung von Oberflächenwasser ist. Zusätzliches Retentionsvolumen wird in einem naturnahen Erdbecken im Tiefpunkt des Geländes zur Verfügung gestellt. Das RRB hat eine Entleerung und einen Notüberlauf zu einem Regenwasserkanal mit Anschluss an die Autobahntwässerung. Im Bereich des Autobahndammes ist gemäß Forderung des Autobahnamtes zur Niederschlagswasserableitung der Baugrundstücke im östlichen Bereich des Gebietes, nördlich und südlich des RRB Regenwasserkanäle mit Ausmündung in das RRB vorhanden. Die Schmutzwasser- und RW-Kanalisation, die SW-Pumpstation sowie die Mulden und das Rückhaltebecken sind hergestellt und in Betrieb.

In Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB, Kaiserslautern, war eine Änderung der im Planfeststellungsbescheid der Autobahn enthaltenen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Gewässer Rußbach nicht erforderlich, da die Einleitwassermenge durch den Bau des Rückhaltebeckens nicht erhöht wird. Auch die infolge des Bebauungsplanes "Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3" zulässige Vergrößerung der versiegelten Flächen hat keine Auswirkung auf den Planfeststellungsbescheid.

Der Ausgleich der Wasserführung erfolgt innerhalb des Plangebietes im Erdbecken und in den Mulden. Auch bei Ansatz der aktuellen Flächen gemäß dem Änderungsplan Nr. 3 ist das vorhandene Retentionsvolumen größer als das erforderliche wasserwirtschaftliche Ausgleichsvolumen. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Im "Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II" anfallendes Schmutzwasser wird innerhalb des Plangebietes in Schmutzwasserfreispiegelkanälen gesammelt und über eine Abwasserpumpstation zum best. Mischwassersammler seitlich der L 401 im Bereich der Kreisverkehrsanlage eingeleitet. Momentan liegen keine Kenntnisse über eine geplante Ansiedlung von Betrieben mit erhöhtem Schmutzwasseranfall vor. Durch die zulässige Vergrößerung der versiegelten Fläche kommt es deshalb voraussichtlich zu keiner Erhöhung der Abwassermengen und Schmutzfrachten und damit ist mit keinen bzw. nur geringfügigen Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage zu rechnen.

- zu 3. *Die Pfalzwerke AG weist auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende 20-kV-Starkstromkabelleitung, Pos. 268-00, hin, die aus ihrer Sicht bereits hinreichend lagegenau und einschließlich der Schutzstreifenbereiche ausgewiesen ist. Die Versorgungseinrichtung bedarf keiner textlichen Berücksichtigung im Bebauungsplan.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

- zu 4. *Die Verbandsgemeindewerke verweisen auf die bereits durchgeführte Gebietserschließung und sehen deshalb ihre Belange nicht berührt. Die noch fehlenden Grundstücksanschlüsse werden auch weiterhin entsprechend den Erfordernissen der jeweiligen Bauherren in Abstimmung mit der Stadt Kirchheimbolanden hergestellt.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

- zu 5. *Die WVR hat keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Brandfall kann die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden.*

Stellungnahme/Beschluss

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

- zu 6. *Die Creos Deutschland GmbH weist auf ihre, die Maßnahme tangierende Gashochdruckleitung und die Einhaltung der entsprechenden Schutzabstände und -anweisung hin. Der Bestand der Leitung ist einschließlich des Schutzstreifens im Bebauungsplan darzustellen und die Auflagen der „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ sollen in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.*

*Bezüglich notwendiger Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und in allen Fragen zur technischen Ausführung an ihren Anlagen bittet die Creos, die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Tel.: 06233-6080, mindestens 3 Werktage vor Baubeginn zu unterrichten. Alle weiteren Planungen sind nochmals abzustimmen. Bei der Neuordnung von Grundstücken und sofern dort noch keine grundbuchliche Sicherung vorliegt, ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für den Bereich des Schutzstreifens zu veranlassen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen der Creos GmbH werden zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Leitung und Schutzstreifen sind bereits im Planentwurf dargestellt. Wegen des großen Umfangs der Schutzanweisung wird in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis auf deren Vorliegen, die Pflicht zur Beachtung sowie die Kontaktadresse aufgenommen.

- zu 7. *In der Fundstellenkartierung der Landesarchäologie ist im Planbereich eine Fundstelle verzeichnet, weshalb bei einer Bebauung im Bereich des Fundstellenareals die Landesarchäologie frühzeitig in die weiteren Planungen einbezogen werden will.*

*Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Außenstelle Speyer ihre Zustimmung zusätzlich von der Übernahme von 5 Punkten, die sich mit der Anzeige des Baubeginns, der Meldepflicht und dem Umgang mit eventuellen Funden und Fundstellen befassen, die sich mit der Ermöglichung von Rettungsgrabungen beschäftigen und die in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden sollen, abhängig.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Bereits mit Schreiben vom 30.01.2007 (Aufstellungsverfahren zum Änderungsplan Nr. 2) hatte das Landesamt auf die schon im Zuge des Baus der Autobahn gefundenen vorgeschichtlichen Überreste einstmaliger Siedlungen hingewiesen und vorgeschlagen, nach einem archäologiegerechten Abschieben des Oberbodens, die dann am gewachsenen Boden erkennbaren Überreste einstiger Siedlungen oder anderer anthropogener Befunde zu beurteilen und gegebenenfalls auszugraben. Die archäologische Sondage wurde 2007 durchgeführt, vereinzelt Grabungen vorgenommen und die Flächen anschließend freigegeben. Die Flächen sind mittlerweile großenteils bereits bebaut.

Die aufgeführten Punkte waren bereits als Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieur- oder Architekturbüro ist angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 8. *Die ERP äußert keine Einwände, sie weist aber darauf hin, dass zum einen die Erschließung des Gebietes mit Erdgas und Strom bereits gegeben ist und zum anderen ganz generell eine Bebauung oder Bepflanzung in den Schutzbereichen von Versorgungsleitungen nicht zulässig ist.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

- zu 9. *Die Naturschutzbehörde fordert, da sich die vorgesehenen Nutzungsänderungen auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auswirken, eine angepasste bilanzierende Gegenüberstellung der Eingriffsfläche im Verhältnis zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Ebenso ist ein aktualisierter Umweltbericht vorzulegen. Bei der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen ist insbesondere auf die Durchgrünung der Stellplatzflächen im Bereich des großflächigen Einzelhandels mit großkronigen Bäumen zu achten.*

*Nach Berücksichtigung der genannten Anforderungen bestehen seitens der Behörde keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Die geforderte Neubilanzierung wird im Rahmen der Aktualisierung des Umweltberichtes vorgenommen. Eine gesonderte Festsetzung zur Durchgrünung größerer Stellplatzflächen wird getroffen.

#### **11-3 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“, wurde vom 04.02.2013 bis 07.03.2013 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

#### **11-4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Stadt Kirchheimbolanden hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II, Änderungsplan Nr. 3“ mit Schreiben vom 31.01.2013 beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

	Schreiben vom:
1. CREOS Deutschland GmbH, Saarbrücken	31.01.2013
2. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden - Untere Landesplanungsbehörde -	11.02.2013
3. Wasserversorgung Rheinhessen GmbH, Bodenheim	06.02.2013
4. Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, - Außenstelle Speyer -	06.02.2013

abgegeben. Im Einzelnen ist wie folgt Stellung genommen, abgewogen und entschieden worden:

- zu 1. *Das Unternehmen verweist auf seine Stellungnahme vom 30.10.2012, in der es bereits auf seine, die Maßnahme tangierende Gashochdruckleitung und die Einhaltung der entsprechenden Schutzabstände und -anweisung hingewiesen hatte. Vor Baubeginn ist die Betriebsstelle in Frankenthal zu informieren, die dann eine Einweisung vor Ort vornimmt.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise und Empfehlungen der Creos Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Leitung und Schutzstreifen sind bereits im Planentwurf dargestellt. Wegen des großen Umfangs der Schutzanweisung ist in die textlichen Festsetzungen ein entsprechender Hinweis auf deren Vorliegen, die Pflicht zur Beachtung sowie die Kontaktadresse aufgenommen worden.

- zu 2. *Die Untere Landesplanungsbehörde erhebt keine Einwände. Sie weist darauf hin, dass das Parallelverfahren zur Fortschreibung des FNP bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen ist und die Verfahrensvermerke nach Satzungsbeschluss und vor der Plangenehmigung noch zu ergänzen bzw. zu vervollständigen sind.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes IFP-Abschnitt II ist weiter fortgeschritten als das Verfahren zur 1. Fortschreibung des FNP. Der Bebauungsplan wird deshalb der Kreisverwaltung Donnersbergkreis zur Genehmigung vorgelegt, die Anpassung des FNP zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

- zu 3. *Die WVR verweist auf ihre Stellungnahme vom 25.09.2012, in der keine Bedenken zum Änderungsplan Nr. 3 des Bebauungsplanes geäußert wurden. Die Überprüfung und Beurteilung der vorhandenen Kapazitäten bei der Löschwasserversorgung im Bereich des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II“ hat ergeben, dass eine Löschwassermenge in Höhe von 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden kann.*

Stellungnahme/Beschluss

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.

- zu 4. *Die Landesarchäologie weist darauf hin, dass im Planungsraum zwei Fundstellen vorrömischer Zeitstellung verzeichnet sind. Beim Bau der alten Straße zum Edenbornerhof wurden vorgeschichtliche Funde getätigt und Befunde angeschnitten. Es ist daher davon auszugehen, dass sich östlich der heutigen Kaiserstraße (Nord-Süd-Achse im Gebiet) im nördlichen Teil des Geltungsbereichs noch weitere Siedlungsreste im Boden befinden. Dies gilt auch für den Bereich im Süden, um die Fundstelle Kirchheimbolanden 21. Da die*

*Gemarkung Kirchheimbolanden insgesamt sehr dicht mit archäologischen Fundstellen besetzt ist, können grundsätzlich überall im Maßnahmengebiet noch Fundgut und ortsfeste Befunde im Boden verborgen sein. Daher muss bei einer geplanten Bebauung die Landesarchäologie frühzeitig in die Planungen eingebunden werden, um zwischenzeitliche Baustopps zu vermeiden.*

*Die Landesarchäologie macht, da nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, ihre Zustimmung generell von der Übernahme von 5 Punkten, die sich mit der Anzeige des Baubeginns, der Meldepflicht und dem Umgang mit eventuellen Funden und Fundstellen befassen, die sich mit der Ermöglichung von Rettungsgrabungen beschäftigen und die in die Bauausführungspläne als Auflagen übernommen werden sollen, abhängig.*

#### Stellungnahme/Beschluss

Bereits mit Schreiben vom 30.01.2007 (Aufstellungsverfahren zum Änderungsplan Nr. 2) hatte das damalige Landesamt auf die schon im Zuge des Baus der Autobahn gefundenen vorgeschichtlichen Überreste einstmaliger Siedlungen hingewiesen (Fundstelle Kirchheimbolanden 21) und vorgeschlagen, nach einem archäologiegerechten Abschieben des Oberbodens, die dann am gewachsenen Boden erkennbaren Überreste einstiger Siedlungen oder anderer anthropogener Befunde zu beurteilen und gegebenenfalls auszugraben. Die archäologische Sondage wurde 2007 durchgeführt, vereinzelte Grabungen vorgenommen und die Flächen anschließend freigegeben. Die Flächen sind mittlerweile größtenteils bereits bebaut.

Für den Bereich der Fundstelle Kirchheimbolanden 33 werden die Forderungen und Hinweise der Landesarchäologie an die Eigentümer der noch unbebauten Grundstücke in dem betroffenen Bereich zur Beachtung weitergegeben.

Die weiteren aufgeführten Punkte waren bereits als Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieur- oder Architekturbüro ist angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

Aufgestellt: September 2012

Ergänzt: März 2013



I.D.E.A.L. Brehm & Co. GmbH  
67292 Kirchheimbolanden

### **Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom März 2013, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

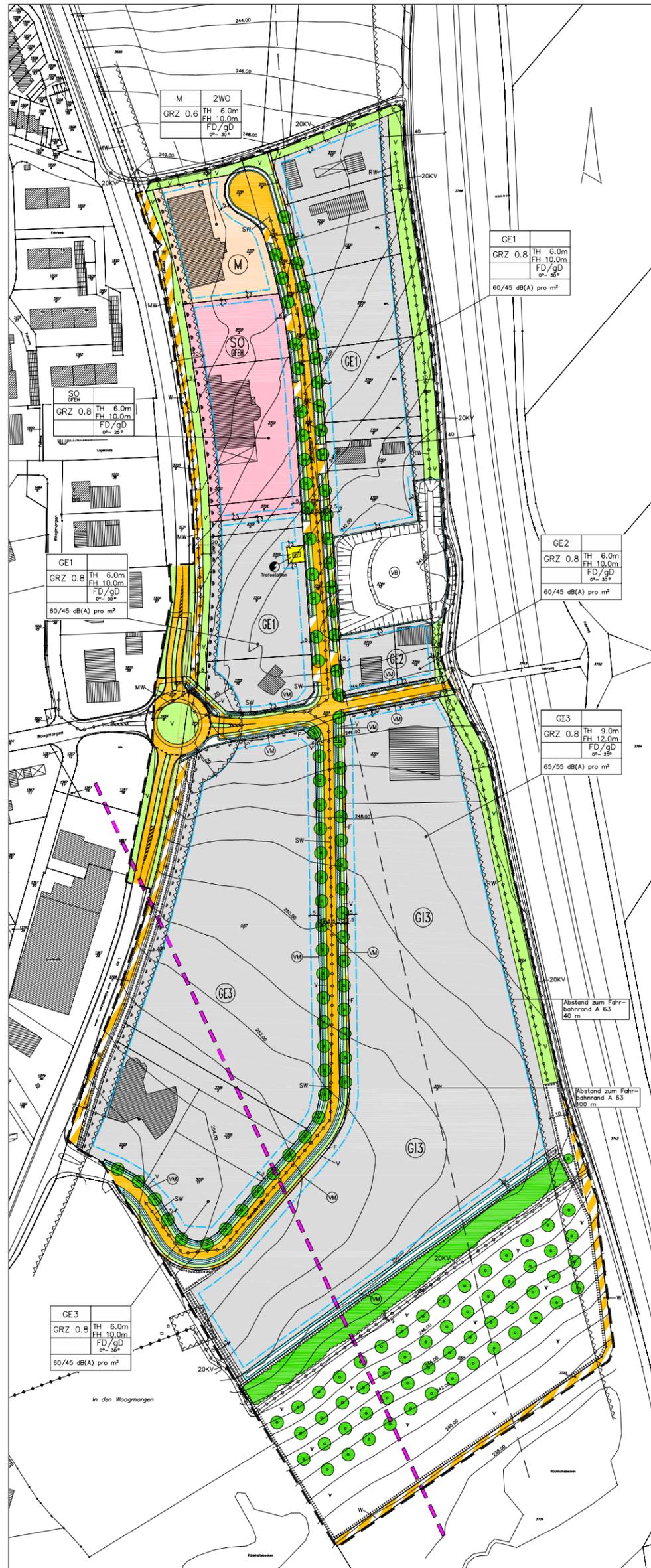
Kirchheimbolanden, den .....

.....  
Stadtbürgermeister

# STADT KIRCHHEIMBOLANDEN

## BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND FREIZEITPARK

### ABSCHNITT II, ÄNDERUNGSPLAN NR. 3"



#### Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 - 11 BauNVO)

- M Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- G Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,50 Höhe baulicher Anlagen, maximale Traufhöhe über Gelände
- FH 12,00 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe über Gelände

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Anschluss anderer Flächen
- F Fußweg
- W Wirtschaftsweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungsleitung unterirdisch
- RW Regenwasserkanal
- SW Schmutzwasserkanal
- MW Mischwasserkanal
- 20KV Stromkabel
- Hauptversorgungsleitung oberirdisch

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- VM Versickerungsmulden
- VB Versickerungsbecken

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Streuobstwiese
- Anpflanzung von Bäumen
- Anpflanzung von Sträuchern

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Verkehrsbegleitgrün

Sonstige Planzeichen

- 5,50 Bemessung (Angaben in Meter)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsplanes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industrie- und Freizeitpark, Abschnitt II" bleibt davon unberührt.
- Böschung
- 248,00 Höhenlinie
- 1358/4 Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Grundstücksgrenze
- Abgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen zur 20 KV Leitung (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. FStRG und LStRG (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Baubeschränkungzone gem. FStRG
- Richtfunkverbindung
- 65/55 dB(A) pro m<sup>2</sup> Emissionskontingente L<sub>eq</sub> am Tag/In der Nacht nach DIN 45691 (§1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)

#### Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. S. 2414 23.09.04 BGBI. S. 1509 22.07.11
BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert	BGBI. S. 132 23.01.90 BGBI. S. 466 22.04.93
PlanZ 90	Planzeichenverordnung 1990 zuletzt geändert	BGBI. S. 58 18.12.90 BGBI. S. 319 20.10.10
GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBl. S. 153 31.01.94 GVBl. S. 319 20.10.10
LBO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 365 09.12.98 GVBl. S. 358 27.10.09
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBI. S. 2542 29.07.09 BGBI. S. 95 21.01.13
DSchG	Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 159 23.3.78 GVBl. S. 301 28.09.10
LNRG	Landesdenkmalrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 198 15.06.70 GVBl. S. 209 21.07.03
LStRG	Landesstraßengesetz zuletzt geändert	GVBl. S. 273 01.08.77 GVBl. S. 35 20.03.13
FStRG	Bundesfernstraßengesetz zuletzt geändert	BGBI. S. 1206 28.06.07 BGBI. S. 2585 31.07.09

#### Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 08.12.2010
2. Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 21.09.2012
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 24.09.2012 bis: 24.10.2012
4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von: 24.09.2012 bis: 24.10.2012
5. Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.12.2012
6. Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 12.12.2012
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 25.01.2013
8. Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom LV mit der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB von: 04.02.2013 bis: 07.03.2013
9. Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 04.02.2013 bis: 07.03.2013
10. Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 20.03.2013
11. Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungssetzung gem. § 88 LBO 20.03.2013
12. Der als Sitzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gem. § 10 Abs. 2 BauGB am zur Genehmigung vorgelegt worden.
13. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom

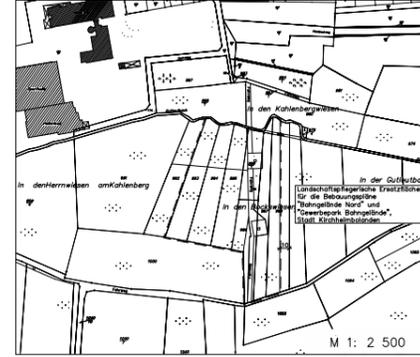
Kirchheimbolanden, ..... Stadtbürgermeister

15. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB  
Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Kirchheimbolanden, ..... Stadtbürgermeister



Externe landschaftspflegerische Kompensationsflächen ~ 14.000 m<sup>2</sup>



Projektnr.: 2012-10	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung: STADT KIRCHHEIMBOLANDEN BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND FREIZEITPARK, ABSCHNITT II, ÄNDERUNGSPLAN NR. 3"		
Darstellung: PLANFASSUNG		
Maßstab: 1:1000	Datum: 03/2013	Bearbeitet: SCHÖ
Auftraggeber:		Gezeichnet: ZI

**BREHM & CO.**  
GMBH  
Ernst-Kifer-Str. 9  
67292 Kirchheimbolanden  
Telefon: 06332/705870  
Telefax: 06332/705880