

**ORTSGEMEINDE
MARNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM BAHNHOF“**

OKTOBER 2008

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSEERTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM
& CO. GMBH**

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Marnheim
Bebauungsplan „Am Bahnhof“
Proj.Nr. 2004-12

Inhalt

Teil A

- A-1** Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- A-2** Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- A-3** Begründung

Anhang B

- B-1** Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan zum Bebauungsplan "Am Bahnhof", Marnheim, vom Juni 2008
- B-2** Baugrunduntersuchung Erschließung Gewerbegebiet "Am Bahnhof", Ortsgemeinde Marnheim; Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Kerzenheim; Gutachten vom 24.05.2007; auszugsweise

**ORTSGEMEINDE
MARNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM BAHNHOF“**

**TEIL A-1 UND A-2
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

OKTOBER 2008

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM
& CO. ^{GMBH}**

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Marnheim
Bebauungsplan „Am Bahnhof“
Proj.Nr. 2004-12

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 und 8 BauNVO)

- 1.1.1 Das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) wird hinsichtlich seiner Nutzung eingeschränkt. Im Gewerbegebiet (GE 1) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung ist nach DIN 45691, Abschnitt 5, durchzuführen.

Generell zulässig sind im GE 1 und GE 2 die gem. § 8 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.

Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten

Grundsätzlich nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.

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 Als Höchstgrenze der Traufhöhe, gemessen in der Mitte der Gebäudefront ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Schnittlinie zwischen aufgehendem Mauerwerk und Oberkante Dachhaut, werden in GE 1 und GE 2 7,0 m festgesetzt.
- 1.2.3 Als Höchstgrenze der Firsthöhe, gemessen in der Mitte der geländebezogen höchsten Gebäudeseite ab Oberkante natürlich anstehendem Gelände bis zur Firsthöhe, werden im GE 1 und im GE 2 10,0 m festgesetzt.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

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

1.3.1 Es wird die offene 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 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Je Betriebsgrundstück ist jeweils 1 Stellplatz je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

Je 30 m² Verkaufsfläche ist jeweils 1 Stellplatz 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 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 § 16 Abs. 2 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

1.5.1 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.

1.5.2 Die als Streuobstwiesen und Grünland ausgewiesenen Flächen sind mit Gehölzen entsprechend der Darstellung zu bepflanzen und/oder mit einer Gräsermischung einzusäen und extensiv zu pflegen und zu nutzen.

1.5.3 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden spätestens 1 Jahr nach der Umsetzung baulicher Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken von den jeweiligen Grundstückseigentümern durchgeführt.

1.6 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)

1.6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und dauerhaft in Stand zu halten. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche sind ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaumhochstamm oder 5 Sträucher zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

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

1.6.2 Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einer Dichte von 1 Gehölz pro 5 m² mit Bäumen (~ 2 %), Heistern (~ 8 %) und Sträuchern (~ 90 %) zu bepflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Umsetzung baulicher Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken von den jeweiligen Grundstückseigentümern auszuführen.

1.6.3 Die im Plan gekennzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

1.6.4 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.

1.6.5 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)

- 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)
 - Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

- 1.6.6 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 § 41 Abs.2 BNatSchG ist auf die autochthone Herkunft der Gehölze und des Saatgutes zu achten.

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

Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig werdende Aufschüttungen und Abgrabungen auf Privatgrundstücken sind von den Eigentümern zu dulden.

**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

Als Dachform werden für Hauptgebäude geneigte oder gewölbte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 7° und 45° festgesetzt. Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind nur zulässig, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Der Höhenunterschied zwischen Pultfirst und Pultwandanschluss darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Die Dachneigung beider Pultdächer muss gleich sein.
- Die Länge der Dachschrägen (Ortgang) muss im Verhältnis 50 zu 50 bis 40 zu 60 gehalten werden.

Für Nebengebäude sind außerdem begrünte Flachdächer zulässig. Reflektierende Materialien sind als die Dacheindeckung/-haut unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Dachziegel sind nur erdfarbene Töne zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen nicht breiter als 1/3 der Trauflänge sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten auf einer Dachseite darf die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muss mindestens die Hälfte ihrer Breite betragen. Von den Giebelseiten ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

2.1.2 Fassadengestaltung

Unzulässig ist die Verwendung von Kunststoffen, kleinformatischen Faserzementplatten, blendenden Metalloberflächen, Keramikplatten, Fliesen u.ä..

Die Außenwände sind, sofern nicht in Naturstein oder Holz ausgeführt, zu verputzen und mit einem gedeckten Anstrich zu versehen.

2.1.3 Einfriedungen

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

2.1.5 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.

2.2 Abstandsregelungen und sonstige Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.2.1 Eine Unterschreitung der in § 8 LBauO vorgeschriebenen Abstände ist unzulässig.

2.2.2 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).

2.2.3 Garagen sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt zu errichten (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO).

- 3.0 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 Auf öffentlichen Flächen (Grünflächen, Straßen, Wege) sind aufgrund der Bestandssituation keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.5.1, 1.6.4 – 1.6.6 werden deshalb keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet.
- 3.2 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der privaten, gewerblichen Bauflächen (Bruttobaufläche x 0,6) werden neben den für die Flächen selbst geltenden Festsetzungen gem. 1.5.1, 1.6.1, 1.6.3 – 1.6.6 als Kompensationsmaßnahmen die auf Teilflächen der jeweiligen Grundstücke liegenden Flächen mit Festsetzungen gem. 1.5.2, 1.5.3, 1.6.2 sowie 1.6.4 – 1.6.6 zugeordnet.
- 3.3 Im Bereich der vorhandenen Bebauung auf der Parz. Plan-Nr. 3404/1 ist nur mit einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen (Bruttobaufläche x 0,2). Dem Grundstück werden deshalb im Verhältnis kleinere Kompensationsflächen zugewiesen.
- 3.4 Im Bereich der vorhandenen Bebauung auf der Parz. Plan-Nr. 3409 ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Dem Grundstück werden deshalb keine Kompensationsmaßnahmen zugewiesen.

4.0 Hinweise

- 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 und DIN 4020 an den Baugrund zu beachten sind.
- 4.5 Die Hinweise und Empfehlungen der vorliegenden Baugrunduntersuchung (Anhang B-2) 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 Sträucher und Heister 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, den Grünlandflächen wie auch den öffentlichen Grünflächen 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 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.
- 4.12 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen. Bei Realisierung von Schachtanlagen sollte das Fassungsvermögen mindestens $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ das der Mulden $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ der Dachfläche (versiegelte Fläche) betragen.
- 4.13 Hinweise der Pfalzwerke AG:
- Zur Wahrung der Betriebssicherheit der Freileitungen sollen innerhalb der Schutzstreifen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden.
 - Für die erdverlegten Leitungen wird darum gebeten: „Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.“
- 4.14 Hinweise der Deutsche Bahn AG:
- Wegen der Nähe zur Bahnlinie wird darum gebeten, alle notwendigen Schutzmaßnahmen entsprechend § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB im Textteil der weiterführenden Planung festzuschreiben. Eventuell notwendige Einrichtungen zur Lärminderung sind ausschließlich auf Fremdgrund zu Lasten der Gemeinde oder der Anlieger zu errichten.
 - Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
 - Entlang des Grenzbereiches dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden.

- Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so einzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.
- Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.
- Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihrer ganzen Länge mit Schutzplanken o.ä. abzusichern, damit ein unbeabsichtigtes Abrollen zum Bahngleis hin in jedem Fall verhindert wird.
- Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbar-Rechts-Gesetz einzuhalten. Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgestellt: Juni 2008
Ergänzt: Oktober 2008



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 Oktober 2008, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Mannheim, den

.....
Ortsbürgermeister

**ORTSGEMEINDE
MARNHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN
„AM BAHNHOF“**

**TEIL A-3
BEGRÜNDUNG**

OKTOBER 2008

INGENIEURBÜRO FÜR
DIENSTLEISTUNG
ERSCHLIESSUNG
ABWASSESTECHNIK UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

**BREHM
& CO. GMBH**

1. Ausfertigung

Ortsgemeinde Marnheim
Bebauungsplan „Am Bahnhof“
Proj.Nr. 2004-12

Inhalt

Teil A-3	Begründung
1	Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches
2	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung
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, Konfliktanalyse
 - 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 /Stellplätze
- 7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung
- 7-3 Landschaftsplanung
- 7-4 Ver- und Entsorgung
- 8 Baugrund
- 9 Bodenordnung
- 10 Kosten
- 11 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 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

Ortsgemeinde Marnheim
Bebauungsplan „Am Bahnhof“
Proj.Nr. 2004-12

A-3 Begründung

1 Lage, Umfang und Begrenzung des Geltungsbereiches

Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Marnheim, direkt westlich der Bahnlinie Monsheim - Langmeil. Es handelt sich teilweise um bereits bebaute, teilweise um landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise um Erschließungsflächen. Das Gebiet wird begrenzt im

Norden: Kreisstraße K 57, öffentliche Grünfläche sowie landwirtschaftliche Aussiedlung mit Wohngebäude und großer Gerätehalle

Osten: Bahngelände einschließlich Bahnhofgebäude

Süden: Ackerflächen und Weg

Westen: Ackerflächen

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Parzellen:

Pl.Nrn. 3403, 3404/1, 3404/2, 3407 teilweise, 3408 teilweise, 3409, 3410 und 3411.

Das Plangebiet ist ca. 25.000 m² groß,

davon:	- Bruttobaupfläche	ca.	9.000 m ²
	davon Bestand Gebäude/bebaute Grundstücksflächen	ca.	3.600 m ²
	- Verkehrsflächen / Wege	ca.	4.000 m ²
	davon Bestand	ca.	2.600 m ²
	- Landschaftspflegerische Ausgleichsflächen	ca.	4.100 m ²
	davon Bestand Obstwiese	ca.	450 m ²
	- Bestand Tennissportanlage	ca.	7.600 m ²
	- Bestand öffentliche Grünfläche	ca.	300 m ²

2 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Marnheim betreibt die Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ im Wesentlichen aus zwei Gründen. Zum einen möchte sie die Ansiedlung eines Handwerksbetriebes durch bereits in Marnheim wohnende Personen unterstützen und ermöglichen, zum anderen sieht sie für den Gesamtbereich mit seiner Vielfalt an bereits vorhandener Bebauung und Nutzung einen grundsätzlichen Ordnungs- und Regelungsbedarf aus städtebaulicher Sicht. Die Ortsgemeinde will dabei einerseits Flächen, die für eine spätere geplante Erweiterung gewerblicher Nutzungen zur Erschließung notwendig werden, sichern und andererseits die Rahmenbedingungen für Änderungen und bauliche Erweiterungen im Bereich der vorhandenen Nutzungen und Gebäude festlegen.

Orientiert am Bedarf sowie der im Gebiet vorhandenen Nutzung, ist im Wesentlichen die Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen. Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht soll mit dieser Siedlungserweiterung die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Marnheim in diesem Bereich zumindest in südlicher Richtung abgeschlossen werden. Wesentliches Augenmerk wird daher aufgrund der teils freien und offenen Lage auf die Einbindung der Gebäude in die Umgebung gelegt.

In dem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ ist angesichts der vorhandenen Rahmenbedingungen und bestehenden Nutzungen eine sinnvolle und moderate Dorfentwicklung, in einem unter topographischen, verkehrstechnischen, stadtplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten vergleichsweise konfliktarmen Bereich, gewährleistet.

Die am Südrand des Gebiets liegende Tennissportanlage wird im Bestand als Fläche für Sport- und Spielanlagen dargestellt. Ein ca. 10 m breiter Geländestreifen am Nordrand der Ausweisung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt, um die Erschließung der südliche Gewerbefläche zu ermöglichen.

Das Erschließungskonzept insgesamt orientiert sich an den vorhandenen Anschlusspunkten und Flächen.

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.

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange zur Vorbereitung der bauleitplanerischen Abwägung soll mittels der in § 2 Abs. 4 BauGB vorgeschriebenen Umweltprüfung erfolgen, mit der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach den in einer Anlage zum BauGB enthaltenen Vorgaben ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung stellt damit ein vollständig in die kommunale Bauleitplanung integriertes Verfahren zur sachgerechten Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials dar. Die Erweiterung auf grundsätzlich alle Bauleitpläne macht sie zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in dem sogenannten Umweltbericht zu dokumentieren und in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sollen die Bauleitpläne im wesentlichen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden 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.

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

Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist gemäß § 1 LNatSchG, Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage 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 Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige 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 § 8 Abs. 4 LNatSchG sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne in Landschaftsplänen darzustellen. Die Landschaftspläne sind als Beitrag für die Bauleitplanung zu erstellen und unter Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufzunehmen. 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 Ortsgemeinde Marnheim wird im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 als Gemeinde mit der besonderen Funktion „Landwirtschaft“ eingestuft, d.h. eine Sicherung der Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll stattfinden.

Die ergänzende besondere Funktion Wohnen ist an eine dauerhafte Reaktivierung der Schienenstrecke Langmeil - Monsheim gekoppelt und kommt daher aktuell nicht zum Tragen. Der ROP weist den Planungsbereich als Siedlungsfläche und als Pufferfläche für kleinflächige Siedlungserweiterungen aus.

In der aktuellen, seit 19. Juli 2006 rechtskräftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der gesamte Bereich bis auf die im Bestand dargestellte Tennissportanlage als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet.

5 Bestandsbeschreibung

Das zur Bebauung vorgesehene Gelände liegt als schmaler, bandartiger und parallel zur Bahnlinie sich hinziehender Fortsatz ca. 1.500 m südlich des eigentlichen Dorfgebietes bzw. Dorfzentrums von Marnheim. Es handelt sich um eine zusammenhängende, im Grundriss fast dreieckige Fläche. Das umgrenzte Gebiet ist ca. 2,5 ha groß und füllt den Raum zwischen dem Siedlungsbereich um den Bahnhof und der derzeit noch abseits liegenden Tennissportanlage und sorgt damit für eine sinnvolle Siedlungsergänzung und -abrundung. Im Osten grenzt die Bahnlinie direkt an, im Süden wird das Gebiet durch die Eingrünung der vorhandenen Tennissportanlage markant begrenzt. Am Nordrand liegen eine öffentliche Grünanlage und eine relativ neue landwirtschaftliche Aussiedlung, westlich schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an.

Die Flächen im Planungsbereich selbst sind teilweise bereits bebaut. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um ein- bis anderthalbgeschossige Wohn- und Bürogebäude, untergeordnet sind auch Lagerräume und Stellflächen vorhanden. In der Tennissportanlage ist als bauliche Anlage neben den Tennisplätzen auch ein Vereinsheim errichtet. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Wege, Ackerflächen und eine kleine Obstwiese.

Detaillierte Angaben zum Bestand, wie auch generell zum aktuellen Zustand der Flächen, können dem Umweltbericht sowie dem Bestands-, Bewertungs- und Konfliktplan (Anhang B-1) entnommen werden.

6 Umweltbericht

6-1 Einleitung

6-1-1 Beschreibung des Vorhabens

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in der Ortsgemeinde Marnheim überplant einen Bereich am südlichen Rand der Ortslage. Das Gebiet grenzt westlich an die Bahnlinie Monsheim – Langmeil und beinhaltet zum Teil bereits bebaute, zum Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen und zum Teil Erschließungs- und öffentliche Grünflächen (Tennisplätze).

Durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Gebäudehöhe und Anzahl der Vollgeschosse, werden eine an die örtliche Situation angepasste Siedlungserweiterung gewährleistet und Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Gebietsentwicklung gesetzt. Auf die Lage am Ortsrand reagiert der Bebauungsplan mit der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Größenordnung von ca. 4.100 m² sowie mit gestalterischen Festsetzungen, z.B. hinsichtlich Dachform, Dachdeckung und Fassadengestaltung oder mit Pflanzbindungen für die privaten Grundstücke.

Das Vorhaben stellt eine Ergänzung und Erweiterung bereits bestehender Strukturen dar. Die Erschließung erfolgt über die schon vorhandene Anbindung an die Bahnhofstraße.

Die Ausweisung des Gebiets mit einer Größe von ca. 25.000 m² soll als Gewerbegebiet erfolgen.

Die Nutzung setzt sich zusammen aus:

- Bruttobaufläche	ca.	9.000 m ²
davon Bestand Gebäude/bebaute		
Grundstücksflächen	ca.	3.600 m ²
- Verkehrsflächen / Wege	ca.	4.000 m ²
davon Bestand	ca.	2.600 m ²
- Landschaftspflegerische Ausgleichsflächen	ca.	4.100 m ²
davon Bestand Obstwiese	ca.	450 m ²
- Bestand Tennissportanlage	ca.	7.600 m ²
- Bestand öffentliche Grünfläche	ca.	300 m ²

Unter Berücksichtigung des Bestandes an bereits versiegelten Flächen (rd. 6.300 m²) beträgt der Bedarf des geplanten Vorhabens an Grund- und Boden rd. 6.800 m². Im Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes können bis zu 4.600 m² neu versiegelt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Ackerflächen. Kleinflächig sind auch ruderales Saumflächen und Teile einer brachliegenden Obstwiese betroffen.

Aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht soll mit dieser Siedlungserweiterung die bauliche Entwicklung der Ortsgemeinde Marnheim in diesem Bereich zumindest in südlicher Richtung abgeschlossen werden. Wesentliches Augenmerk wird daher aufgrund der teils freien und offenen Lage auf die Einbindung der Gebäude in die Umgebung gelegt (vgl. Begründung, Blatt 2).

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 „Am Bahnhof“ ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des BNatSchG und § 8 LNatSchG.

B) Regionalplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 weist den Planungsbereich als Siedlungsfläche und als Pufferfläche für kleinflächige Siedlungserweiterungen aus. Angrenzend ist ein Vorranggebiet Landwirtschaft festgesetzt.

C) Flächennutzungsplan

In der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist der gesamte Bereich bis auf die bestehende Tennissportanlage als gewerbliche Baufläche dargestellt.

D) Landschaftsplanung

Der auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erstellte Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden formuliert keine über die Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes hinaus gehenden Ziele. Lage und Ausgestaltung des geplanten Gewerbegebietes haben eine Abrundung des Ortsrandes und dessen Eingliederung in die Landschaft zum Ziel.

E) TA Lärm

Die bereits vorhandenen Geräuschquellen im und in der Umgebung des Plangebietes sind zu ermitteln und im Hinblick auf die im Gebiet geplante, wie auch die in Gebietsnähe vorhandene Wohnnutzung zu beurteilen. Grundlage der Beurteilung ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm), die dort genannten Immissionsrichtwerte betragen für ein Mischgebiet tags/ nachts 60 dB(A)/45 dB(A), für ein Gewerbegebiet tags/ nachts 65 dB(A)/50 dB(A).

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 Umweltauswirkungen abgeleitet.

6-2-1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

6-2-1-1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf den Menschen sind im Bereich des Wohnumfeldes (Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und der Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Derzeit ist auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken und auf dem unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlerhof mit einer Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen und die Bahnstrecke sowie durch Staub- und Geruchsmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung (Düngung mit Gülle / Mist) zu rechnen.

Die K 57, die nordwestlich des Plangebietes verläuft, ist nur sehr schwach frequentiert. Eine Lärmbelastung aus diesem Bereich ist damit nicht zu erwarten. Der Bahnbetrieb beschränkt sich zu Nutzungszeiten (Zellertalbahn 1. Mai – 19. Oktober 2008) auf Verbindungen im Abstand von einer Stunde von 10:20 Uhr bis 18:20 Uhr und stellt damit auch keine Beeinträchtigung dar. Gewerbliche Nutzungen finden derzeit im Gebiet nicht statt und auch von der Tennisanlage ist aufgrund ihrer Größe und Lage nicht mit Beeinträchtigungen, weder durch den Spielbetrieb, noch durch Fahrzeugverkehr zu rechnen. Die landwirtschaftliche Aussiedlung umfasst lediglich ein Wohnhaus und eine Gerätehalle, so dass auch von dort nicht mit erheblichen Emissionen zu rechnen ist.

Eine Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist trotz Siedlungsnähe und guter Erschließung wegen der vorhandenen Einschränkungen derzeit nicht gegeben. Die teilweise im Geltungsbereich liegende öffentliche Grünfläche bleibt unverändert erhalten. Das Plangebiet weist damit bezogen auf das Schutzgut Mensch eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Das überplanten Flächen grenzen unmittelbar an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Aussiedlung. Die Bewohner, Angestellten und Besucher des neuen Gewerbegebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä., aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

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. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden ordnet das Plangebiet und seine Umgebung der naturräumlichen Einheit „Mittleres Pfrimmtal“ zu.

Landschaftsökologische Untersuchung des Planungsraumes

Arten und Biotope - vorgefundene Biotoptypen nach Biotoptypenschlüssel (Biotopkataster Rheinland-Pfalz)

Das Gebiet liegt südlich des Ortsrand der Gemeinde Marnheim, ist jedoch nicht in den Siedlungsbereich integriert. Die direkte Umgebung ist geprägt von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (HA5, Acker auf Lössstandort) und dem Gelände der Bahn (HD0: Gleisanlagen). Nördlich an das Gebiet angrenzend und teilweise auch im Geltungsbereich liegt eine Grünanlage (HM) mit höherwertigem alten Baumbestand. Gegenüber dominiert das leerstehende Bahnhofsgebäude mit seinem typischen Umfeld den Platz (HD0).

Südwestlich an den Geltungsbereich angrenzend stehen eine landwirtschaftlich genutzte Maschinen- und Lagerhalle mit zugehörigem Wohnhaus und Ziergarten (HN, HJ1). Südlich davon und damit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegend, schließt sich eine Glatthaferwiese mit teilweise altem Obstbaumbestand (HK: Obstanlagen, Obstgarten) an, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die o.g. Aussiedlung als Fläche zur Sicherung höherwertiger Gehölzbestände bezeichnet wurde. (Flurstücksnummer 3404, ausgereifter Obstbaumbestand mit sehr großen Halbstämmen).

Weiter südlich folgen ein Wohngebäude (HN) mit angrenzendem, brachliegendem Garten (HJ4: Gartenbrache), eine freistehende Lagerhalle sowie ein weiteres Wohngebäude (HN). Der gesamte, westlich an das Plangebiet grenzende Bereich wird landwirtschaftlich genutzt (HA5).

Den Abschluss des Plangebietes im Süden bildet die Tennisanlage (HU: Sport- und Erholungsanlagen), die über ein Vereinsheim und drei Plätze verfügt. Die Rasenfläche (EA: Wiese) zwischen Tennis- und Bahngelände wirkt gepflegt. Die Anlage ist von einem Gehölzsaum aus überwiegend einheimischen Laubgehölzen (BB: Gebüsch) umschlossen, der die Böschung (HH0), die um die Plätze aufgeschüttet wurde, komplett verdeckt und die Anlage gut in die Landschaft einbindet.

Die südlichste Spitze des Grundstückes wird landwirtschaftlich genutzt (HA5). Ein unbefestigter Feldweg (VB2) westlich der Tennisanlage führt auf die Kreisstraße K 57 (VA2) im Nordwesten des Plangebietes.

Ein Fahrweg (VB1: befestigter Fahrweg) durchzieht das Plangebiet von Norden nach Süden und endet am Tennisgelände. Ein Teil des mittleren Abschnittes stellt sich als ruderaler, trockener Saum (KB1), teilweise als Lagerplatz genutzt, dar. Vor der Tennisanlage öffnet sich eine größere Schotterfläche, die als Parkplatz (HV) und Wendezone genutzt wird.

Die Gleisanlagen (HD0) verlaufen entlang des östlichen Gebietsrandes und sind zum Teil stillgelegt (HD9: Brachflächen der Gleisanlagen). Eine Verbuschung der Flächen mit *Rosa canina* (Hundsrose), *Malus sylvestris* (Holzapfel) oder *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel) hat bereits eingesetzt.

Östlich der Gleise trennt ein Fahrweg (VB1) das Bahngelände von den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (HA5).

Der Untersuchungsbereich stellt den Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft dar. Die vorhandene Obstwiese, Gärten, Grün-, Brach-, Saum- und Gehölzflächen sowie einzelne Bäume sind als Lebensraum insbesondere für Vogel- und Insektenarten geeignet. Vogelarten wie:

<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink
<i>Carduelis carduelis</i>	Distelfink
<i>Turdus merula</i>	Amsel
<i>Parus major</i>	Kohlmeise
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz

und Insekten wie

<i>Apis spec.</i>	Bienen
<i>Bombus spec.</i>	Hummeln
<i>Aglais urticae</i>	Kleiner Fuchs
<i>Araschnia levana</i>	Landkärtchen
<i>Graphosoma lineatum</i>	Streifenwanzen
<i>Pholidoptera griseoaptera</i>	Strauchschrecke

sind charakteristisch für solche Bereiche.

Aufgrund der Lage sowie der vorhandenen Nutzungsstrukturen bietet das Gebiet weder faunistische noch floristische Besonderheiten. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 2006 bewertet das Plangebiet und sein Umfeld als „Fläche mit mäßiger Biotopwertigkeit“. Der Tennisplatz ist als Grünfläche im Siedlungsbereich dargestellt, weiter östlich erstreckt sich, angrenzend an das Plangebiet, ein Bereich mit guter Biotopwertigkeit bis zur „Riedenmühle“.

Die Flächen und Einzelbäume mit einer höheren Bedeutung für den Arten und Biotopschutz liegen fast alle außerhalb des Geltungsbereiches oder zumindest der zur Überbauung vorgesehenen Bereiche. Überwiegend sind Flächen mit geringer (Ackerflächen) oder mittlerer (Obstwiese) Wertigkeit betroffen.

Im Plangebiet selbst finden sich weder Schutzgebiete noch Flächen, die im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind. Es gibt jedoch Aufzeichnungen über zwei Gebiete in der weiteren Umgebung des Planungsraumes. Einmal im Bereich Riedenmühle mit dem Objekt „Quelle an der Riedenmühle“, zum anderen über ein ca. 5,6 ha großes Areal nördlich des Plangebietes, entlang der Bahnlinie (Objektnummer 63143013, Objektbezeichnung „Bahndamm SO Marnheim“). Es wurde aufgrund seiner Bedeutung als Refugium in der ansonsten ausgeräumten Landschaft aufgenommen und zählt zu den Biotoptypengruppen Feldrain/Gebüsch, Saum/Rain, Strauchhecke und Baumhecke. Die kartierten Flächen haben zwar keinen unmittelbaren Bezug zum Plangebiet, geben jedoch für Teilbereiche einen Eindruck der natürlichen Flora und Fauna.

Streng und besonders geschützte Arten

Aufgrund der Neufassung des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind die **besonders** und **streng geschützten Arten** gem. § 10(2) Nr. 10, 11 BNatschG i.V. mit § 19(3) BNatSchG bzw. § 10(2) LNatSchG im Rahmen der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Die Grundlagenbewertung des LBM Rheinland-Pfalz -Handbuch Streng Geschützte Arten in RLP, veröffentlichte Fassung vom 03/2006- weist für das Kartenblatt 6314, Kirchheimbolanden, 50 Arten aus, die nach § 10 (2) Nr. 11 BNatSchG streng geschützt sind.

Bei einem Abgleich der Lebensraumsprüche dieser Arten mit den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen (intensiv genutzte Ackerflächen, Verkehrswege, Sportanlagen, bebauten Grundstücke, Obstwiese) ist davon auszugehen, dass die aufgeführten Arten der Gruppen Amphibien, Fledermäuse, Heuschrecken, Käfer, Muscheln und Reptilien im Gebiet nicht vorkommen. Dies gilt auch für die Wildkatze aus der Gruppe der Säugetiere. Einzig die Haselmaus könnte hier geeignete Lebensraumbereiche vorfinden, für sie existieren allerdings im direkten Umfeld weitere, mindestens gleich gut geeignete Flächen, so dass die Tiere ausweichen können. Die Liste benennt ein sicheres Vorkommen des Europäischen Feldhamsters, welches mit Biotopkartierungen aus dem Jahr 2001 begründet wird. In der Nähe des Plangebietes sind jedoch keine kartierten Flächen vorhanden, die das Auftreten dieser Art bestätigen. Der Europäische Feldhamster könnte auf dem überplanten Standort zwar in Teilgebieten potenziell vorkommen, jedoch wurden bei Ortsbegehungen keine Hinweise darauf gefunden.

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 ist deshalb nicht zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Siedlung sowie einer Kreisstraße und den Gleisanlagen der Bahn und ist dadurch, wie auch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bisher schon deutlichen Störungen ausgesetzt. 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. Befreiungsverfahren nach der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie sowie BNatSchG sind nicht erforderlich.

Bedingt durch die bereits vorhandene umfangreiche Nutzung des Gebietes ist seine Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen gering. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes führen deshalb die geplanten zusätzlichen Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt 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.

Mit der Gebietsentwicklung werden auch vorhandene Lebensräume gesichert und vernetzt oder aufgewertet (z.B. Grünanlage, Gehölzflächen, Einzelgehölze).

6-2-1-3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Da im vorliegenden Fall aufgrund der benötigten Flächengrößen und der Art der zulässigen Nutzung Maßnahmen zur Innenentwicklung der Gemeinde nicht möglich sind, wird im Rahmen der Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

Da für das Gebiet keine verlässlichen Angaben über die Untergrundsituation sowie die hydrogeologischen Verhältnisse vorlagen, wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt (s. Anhang B-2). Demnach liegt der Planungsraum am Rand des Verbreitungsgebietes der Schichten des Permokarbon (Breccien, Konglomerate, Sandsteine, Silt- und Tonsteine sowie Kalksteinlagen des Ober-Rotliegenden). Nördlich des Bahngeländes beginnt der Bereich des Tertiärs. Die Schichten setzen sich zusammen aus Mutterboden, Oberflächenbefestigung und Auffüllung sowie dem Verwitterungshorizont des Schluffsteins. Schluff bietet für die landwirtschaftliche Nutzung gute Bedingungen. Die umgebenden Freiflächen werden überwiegend als Ackerland genutzt.

Die Böden im Gebiet sind durch das vorherrschende Vorkommen fruchtbarer Lößböden sehr ertragreich. An Bodentypengesellschaften finden sich Pararendzina und Rendzina (Tschernosem, Braunerden).

Bedingt durch Bodenart und Schichtstärke kann man den Böden ein gutes Puffervermögen zusprechen, was eine geringe Empfindlichkeit impliziert. Das Plangebiet fällt in nördlicher Richtung leicht ab. Die Gefahr der Erosion durch Niederschlag ist aufgrund der nur schwachen Neigung des Geländes als sehr gering einzuschätzen. Die Durchlässigkeit für Wasser ist gering, so dass in Verbindung mit den mittleren Niederschlagsmengen wohl nur in den Wintermonaten ein kleiner Beitrag zur Grundwasserneubildung stattfindet.

Durch die bereits vorhandenen Gebäude- und Erschließungsflächen sind die Böden bereichsweise bereits stark beeinträchtigt und im natürlichen Aufbau gestört. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist auch der Großteil der noch offenen Böden vorbelastet (Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinträge, Bodenverdichtung, Bodenerosion) und weist trotz hoher Fruchtbarkeit und guter Eignung für eine extensive und nachhaltige Nutzung nur eine mittlere bis geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf.

6-2-1-4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer oder oberflächennahes Grundwasser sind im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Auch die Untersuchungen im Rahmen der Erstellung eines geotechnischen Berichtes (s. Anhang B-2) haben keine Hinweise darauf ergeben.

Nach der Broschüre Grundwasserbeschaffenheit für Rheinland-Pfalz liegt Marnheim in der Grundwasserlandschaft „Tertiäre Mergel und Tone“, kombinierten Poren- und Kluftgrundwasserleiter. Sie sind schlechte Grundwasserleiter und werden auch stellenweise als Grundwassernichtleiter bezeichnet. Die Tone und Mergel wirken oftmals als Stauer für die darüber liegenden Kalksteine. Es zeigen sich oft geogen bedingte erhöhte Kalium- und Magnesiumkonzentrationen. Die Grundwasserführung ist gering bis sehr gering.

Die vorhandenen tief liegenden Grundwasservorkommen sind durch die bindigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt, damit ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.

Der hohe Anteil bereits versiegelter Flächen sowie die geringe Durchlässigkeit der vorhandenen Böden lässt in Verbindung mit den geringen Niederschlagsmengen nur eine schwache Grundwasserneubildungsrate erwarten. Aufgrund der generell niedrigen Raten ist die Belastung des Schutzgutes ebenfalls als gering einzustufen.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Planungsgebiet sind bereits durch die großflächig vorhandene Versiegelung sowie in Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verändert. Die Empfindlichkeit gegenüber weiteren Veränderungen ist insgesamt gering. Gleichwohl stellt die mit der geplanten weiteren Oberflächenversiegelung einhergehende Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung einen erheblichen Umwelteingriff dar.

6-2-1-5 Schutzgut Luft und Klima

Emissionen aus Hausbrand/Heizung privater Gebäude und der Straßen- und Schienenverkehr 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.

Klimatisch wird das Gebiet den wärmsten und niederschlagsärmsten Gebieten bundesweit zugeordnet. Das Jahresmittel der Niederschläge der Planungseinheit beträgt rd. 500 bis 550 mm, die Jahresmitteltemperatur zwischen 8 und 9°C. Als charakteristisch werden die sommerlichen Gewittermaxima genannt, welche die Trockenheit während der Hauptwachstumsphase ausgleichen.

Der Planungsbereich liegt innerhalb einer Kaltluftentstehungsfläche und eines Kaltluftammelgebietes mit starkem Kaltluftabfluss. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan weist den Bereich als Fläche zur Freiflächensicherung mit hoher Priorität aus.

Im mikroklimatischen Bereich bewirken die bereits vorhandenen Gebäude zusammen mit den versiegelten oder geschotterten Weg- und Platzflächen sowie die Gleisanlagen eine Verschärfung der Temperaturextremata und verschieben damit auch die anderen Klimaparameter häufiger in Maximal- und Minimalbereiche. Im Untersuchungsraum sind ansonsten keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten in Bezug auf die Luft- und Klimasituation zu beobachten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur freien Landschaft ist nicht mit einer starken Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen, was die Einschätzung einer insgesamt geringen Empfindlichkeit begründet.

6-2-1-6 Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum liegt in einem nach dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan als mäßig strukturiertes Offenland bezeichneten Gebiet und ist auf drei Seiten durch markante Gebäude oder Verkehrsanlagen eingefasst. Der Landschaftsausschnitt selbst hinterlässt insgesamt einen bereichsweise ungeordneten und ungepflegten Eindruck. Im näheren Umfeld prägt die intensive ackerbauliche Nutzung das Bild. Den Abschluss im südlichen Bereich bildet die gut eingegrünte Tennisanlage.

Das Gebiet entfaltet keine Fernwirkung und ist lediglich von der K 57, einer nur schwach befahrenen Kreisstraße, gut einsehbar. Damit besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild/den Ortsrand von Marnheim.

Vor allem der Tennisplatz ist durch den dichten, die gesamte Anlage umgebenden Bewuchs gut in die Landschaft eingegliedert. Wichtige Grünelemente stellen auch die Obstwiese und die öffentliche Grünfläche gegenüber dem Bahnhofgebäude dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ist insgesamt gering.

6-2-2-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung der derzeitigen Situation zu rechnen. Da die noch un bebauten Flächen intensiv ackerbaulich genutzt werden und es sich um sehr ertragreiche Böden handelt, ist ein Brachfallen oder eine Extensivierung unwahrscheinlich. Mit positiven Veränderungen für die Tier- und Pflanzenwelt ist von daher nicht zu rechnen.

Heutige potentielle natürliche Vegetation (HpnV)

Die HpnV bezeichnet die Gesamtheit der Pflanzengesellschaften, die sich aufgrund der am jeweiligen Standort herrschenden abiotischen Faktoren wie Boden, Wasser und Klima natürlicherweise und ohne Beeinflussung durch den Menschen einstellen würden.

In der heutigen Kulturlandschaft sind natürliche, vom Menschen nicht veränderte Flächen nur sehr selten zu finden. Dies trifft auch auf das Plangebiet zu, da durch die Siedlungstätigkeit und die intensive agrarwirtschaftliche Nutzung nahezu alle natürlichen Vegetationselemente entfernt wurden. Die Rekonstruktion der potenziellen Endgesellschaft am jeweiligen Standort kann dazu beitragen, möglichst landschaftsgerechte und ökologisch sinnvolle Rekultivierungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eine Kartierung der HpnV durch das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz zeigt im überwiegenden Teil des Plangebietes einen Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald. Als Schlussgesellschaft wird hier *Melico-Fagetum typicum* (Laubwälder mittlerer Standorte und ihre Mäntel) im mäßig trockenen bis frischen Bereich angegeben. Dies entspricht dem hier vorherrschenden Boden Braunerde, Parabraunerde und Tschernosem. Die ermittelte Ersatzgesellschaft für Offenland ist bei Grünlandnutzung *Arrhenatherion elat.* (*Arrhenatheretum typ.* und *Poo-Trisetetum*) sowie *Cynosurion* (*Lilio-Cynosuretum*).

Im Brachestadium ist demnach mit der Ansiedlung von *Trifolion medii* (*Daucumellotion*) zu rechnen. Hierbei handelt es sich um die Biotoptypen Magere Wiesen und Weiden mittlerer Standorte bzw. um Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Als Ersatzgesellschaft Gebüsch wird *Berberidion* (*Pruno-Ligustretum*, *Rhamno-Cornetum*) und *Sambuco-Salicion* genannt.

Neben Rückschlüssen auf die aktuelle Kombination abiotischer Umweltfaktoren bietet die HpnV auch im Hinblick auf die Auswahl standortgerechter und -typischer Gehölze eine gute Orientierungshilfe.

6-2-2-3 Schutzgut Boden

Die Status quo Prognose der Entwicklung des Schutzgutes Boden zeigt im Vergleich zum jetzigen Zustand keine wesentlichen Veränderungen, da in Bezug auf die Rahmenbedingungen (Bebauung, Versiegelung oder intensiv ackerbaulich genutzte Flächen) keine Veränderungen in absehbarer Zeit erwartet werden.

6-2-2-4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und oberflächennahes Grundwasser sind im Gebiet nicht vorhanden. Aufgrund der vorherrschenden Bedingungen wird nur mit einer geringen Grundwasserführung gerechnet. Die vorhandenen, tief liegenden Grundwasservorkommen sind durch die bindigen Deckschichten relativ gut gegen Stoffeinträge geschützt. Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6-2-2-5 Schutzgut Luft und Klima

Einerseits ist von einer Zunahme verkehrsverursachter Emissionen auszugehen, andererseits sollten die von privaten, öffentlichen wie auch gewerblich genutzten Gebäuden und Anlagen ausgehenden Emissionen aufgrund erhöhter Umweltstandards und in Folge des technischen Fortschrittes deutlich abnehmen.

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

6-2-2-6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht wesentlich verändern, da mit keiner gravierenden Nutzungsänderung zu rechnen ist.

Die derzeitige Dominanz der Maschinenhalle nördlich des Plangebietes wird im Laufe der Zeit durch das Wachstum der zu Ausgleichszwecken gepflanzten Bäume und Sträucher abnehmen.

6-2-2-7 Schutzgut Kultur- und sonstiger Sachgüter

Veränderungen sind hier nicht zu erwarten. Die Entwicklung von Mannheim im gewerblichen Bereich wird stagnieren.

6-2-3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, Konfliktanalyse

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 der im Gebiet vorhandenen Wohnnutzung sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Aussiedlung (Behandlung wie Mischgebiet) durch Lärm oder sonstige Immissionen nicht ausschließen. Um Richtwertüberschreitungen zu verhindern, werden für das Gewerbegebiet GE 1 maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Von dem geplanten Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Umweltstandards keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Der durch neue Gewerbeansiedlungen hinzukommende Verkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Immission von Abgasen und Lärm in angrenzenden Gebieten führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber den bereits vorhandenen Belastungen zu keiner wesentlichen Zunahme.

Von den Belastungen der anderen Schutzgüter erreichen nur die Veränderungen am Landschaftsbild (**K 3**) ein auch in Bezug auf den Menschen erhebliches Maß, dem allerdings durch die Begrenzung der Gebäudehöhen, die Erhaltung markanter Gehölzstrukturen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken und im Bereich der neuen Siedlungsränder, Rechnung getragen wird, so dass insgesamt die Belastung auf das Schutzgut Mensch gering sein sollte. Langfristig ist eine positive Wirkung durch die Neuordnung und Strukturierung des Gebietes zu erwarten.

6-2-3-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auswirkungen auf die Fauna entstehen sowohl in der Bauphase als auch während der gesamten Betriebsphase. Hauptursache für Beeinträchtigungen und Störungen, neben der Vernichtung von Lebensraum (**K 1 und K 5**), ist die Emission von Lärm und Licht (**K 4**), wobei diese Beeinträchtigung großteils bereits vorhanden ist.

Da davon ausgegangen werden kann, dass von dem Vorhaben nur Ubiquisten mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen betroffen sind, bestehende höherwertige Strukturen und markante Einzelgehölze großteils zur Erhaltung festgesetzt werden und es sich insgesamt nur um eine relativ kleine, neu in Anspruch genommene Fläche handelt, ist von einer insgesamt geringen Belastung des Schutzgutes auszugehen, die durch entsprechende Maßnahmen, wie Schaffung von Ersatzquartieren für die gehölz- und grünlandgebundene Fauna durch Neupflanzungen und Neuanlage im Gebiet oder ein Ausweichen der Tiere auf in der Umgebung vorhandene ähnliche Lebensräume (Acker-, Gehölz- und Brachflächen sowie Säume) kompensiert werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Lichtemission werden durchgeführt. Mit der Gebietsentwicklung werden auch vorhandene Lebensräume gesichert.

Die Flora wird durch die mit dem Vorhaben verbundene Vernichtung von Lebensräumen nur im Zuge der Bauphase beeinträchtigt. Anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. An höherwertigen Strukturen geht eine Teilfläche der Obstwiese mit 9 alten, zum Teil abgängigen und auseinander brechenden Obstbaum-Halbstämmen (**K 5**) verloren.

6-2-3-3 Schutzgut Boden

Die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Boden (K 1; bis zu 4.600 m²) 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 der Auswirkungen soll auf Versiegelung, wo immer dies möglich ist, verzichtet werden.

Direkte 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.

Auf die mit der Versiegelung verbundenen Umweltauswirkungen wird mit entsprechenden Festsetzungen reagiert. Auf den Baugrundstücken sind Regelungen zur Vermeidung oder Minderung der Flächenversiegelung getroffen und es werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Erhaltung eines Mindestanteils an Grasfläche im Bereich der Stellplätze, Zufahren und Zugänge, getroffen.

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.).

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

Die zulässige Neuversiegelung durch die Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen führt zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss (K 2). Die Flächen im Plangebiet sollen teils im modifizierten Trennsystem, teils im Mischsystem entwässert werden.

Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden (s. Anhang B-2) sowie nicht vorhandener Vorflutmöglichkeiten für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, muss der nördliche Teilbereich des Gewerbegebietes (GE 1) im klassischen Mischsystem entwässert werden.

Im südlichen Teilbereich (GE 2) sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser getrennt entsorgt werden. In Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, sind für die Niederschlagswasserbeseitigung folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Die Versickerungsmulden werden für ein Regenereignis mit 5-jähriger Wiederkehrzeit und einem Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens von $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s bemessen.

- Aufgrund der langen Entleerzeiten der Mulden soll das berechnete Nutzvolumen nochmals zusätzlich als Rückhaltevolumen in Rigolen oder Zisternen (nur bei Verwendung gesicherter Brauchwassernutzungsanlagen) bereit gestellt werden.
- Des Weiteren ist die Gestattung zur Aufnahme von Notüberlaufwasser, das breitflächig, bzw. durch Vernetzung von Mulden, den unterhalb liegenden Grundstücken zugeleitet wird, durch Eintrag ins Grundbuch (auch für Rechtsnachfolger) zu sichern.

Die durch die Versiegelung von Flächen im Baugebiet bei Regenereignissen verursachte Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG ist in dem Gebiet GE 2 im Rahmen der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen berücksichtigt und damit ausgeglichen. Die zu erwartende Abflussverschärfung aus dem im Mischsystem entwässerten Gebiet GE 1 ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Fläche in ihrer Auswirkung auf das nachfolgende Kanalisationssystem von Mannheim samt Regenentlastungsbauwerken vernachlässigbar.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner spürbaren Abflussverschärfung durch die Realisierung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ kommen. Die Straßenentwässerung erfolgt wie bisher in die vorhandenen breiten Bankettbereiche.

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an bestehende Netze in der Kläranlage des Abwassererzweckverbandes Mittleres Pfirmtal in Monsheim entsorgt. Die Flächen sind als Zuwachs bei der Bemessung des Netzes und der Kläranlage berücksichtigt. Nur wenn abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden sollen, muss eine gesonderte Prüfung erfolgen, ansonsten, wenn keine Produktionsabwässer anfallen, kann von Schmutzwassermengen unter 10 EG ausgegangen werden, so dass Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage vernachlässigbar sind.

Die Flächenversiegelung führt zu einer weiteren Reduzierung der Versickerungsraten und damit Grundwasserneubildung im Gebiet. Der hohe Anteil bereits versiegelter Flächen sowie die geringe Durchlässigkeit der vorhandenen Böden lässt in Verbindung mit den geringen Niederschlagsmengen nur eine schwache Grundwasserneubildungsrate erwarten. Aufgrund der generell niedrigen Raten und der Tatsache, dass das Grundwasser von relativ bindigen, filterstarken Schichten überlagert ist sowie der Art der vorgesehenen Nutzung und Bebauung, können Aufstau, Absenkung oder Verunreinigung wohl ausgeschlossen werden. Die Belastung des Schutzgutes ist als gering einzustufen.

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.

Die Zunahme an versiegelten Flächen wird im mikroklimatischen Bereich zu einer noch stärkeren Verschiebung der Klimaparameter in Extrembereiche führen. Wegen der vergleichsweise geringen Flächengröße, der Ortsrandlage sowie der funktionierenden Luftaustauschprozesse, ist mit negativen Folgen aus dieser Entwicklung auf Menschen, Tiere und Pflanzen nicht zu rechnen.

Die Lage außerhalb der eigentlichen Talau und die vergleichsweise geringe Flächengröße lassen auch in Bezug auf die Kaltluftentstehung und den –abfluss keine spürbaren Beeinträchtigungen erwarten.

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

6-2-3-6 Schutzgut Landschaft

Wegen der Randlage und der bereichsweise guten Einsehbarkeit ist der Planungsraum von Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild (**K 3**). Mit der bereits erfolgten Eingrünung der Maschinen- und Lagehalle sowie des Tennisplatzes, dem teilweisen Erhalt der Obstwiese und der Grünanlage gegenüber des Bahnhofsgebäudes sind wichtige Schritte zur Sicherung und Entwicklung eines naturtypischen und harmonischen Übergangsbereiches zwischen Bebauung und freier Landschaft bereits gemacht worden.

Die Orientierung der ergänzenden gewerblichen Bauflächen in die Nähe vorhandener Gebäude und Anlagen sowie die Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen, Dachform u.ä. sowie umfangreicher Gehölzanzpflanzungen als Sichtschutz in diesem Bereich, reduzieren die Auswirkungen, insbesondere neu errichteter Gebäude, auf ein vertretbares Maß. Dabei ist auch die Vorbelastung des Raumes, beispielsweise durch die Straße, die Bahnlinie oder bestehende Gebäude und Anlagen zu berücksichtigen.

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

Im Plangebiet selbst liegen keine bekannten Kulturgüter. Trotzdem werden im Bebauungsplan unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen Hinweise dazu gegeben, wie mit eventuell auftretenden archäologischen Funden umzugehen ist. Da weder am Bahnhofsgebäude selbst noch in dessen unmittelbaren Umfeld Maßnahmen vorgesehen sind, ist auch nicht mit negativen Auswirkungen auf dieses Kulturdenkmal zu rechnen.

Vorhandene Sachgüter werden geschützt und in der Planung berücksichtigt.

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

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

V 1: Festsetzung der GRZ auf 0,6

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,6 und dem Ausschluss der Möglichkeit einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO soll eine übermäßige Versiegelung vermieden und eine Anpassung an die umgebende Bebauung, wie auch die Lage am zukünftigen Siedlungsrand gewährleistet werden.

V 2: Festsetzung einer an die Umgebung angepassten Bauweise, Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen sowie Vorgaben zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sollen eine Anpassung an die umgebende Bebauung, wie auch die Lage am Ortsrand gewährleisten.

V 3: Sammeln und Nutzen von Niederschlagswasser

Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zumindest bereichsweise in Zisternen und/oder Mulden oder in vergleichbaren Anlagen zurückzuhalten, zwischenzuspeichern und zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Zulässig ist auch eine Kombination verschiedener Anlagen.

V 4: Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wird den Oberflächenabfluss sowie den Verlust von Versickerungsflächen vermindern. Die Flächen müssen einen Mindestanteil von 20 % Grasfläche aufweisen.

V 5: Erhalt von Gehölzflächen und Einzelbäumen

Die im Gebiet vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume werden weitgehend zur Erhaltung festgesetzt.

V 6: Verwendung von umweltfreundlichen Lampen

Die Irritation von insbesondere Insekten durch Lichtemission in den Außenbereich wird durch die Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher Lampen vermieden.

Ausgleichsmaßnahmen**A 7: Anlage von Streuobstwiesen**

Jeweils südwestlich an die Gewerbegrundstücke angrenzend werden auf mehreren Teilflächen insgesamt rd. 3.100 m² Streuobstwiese teils gesichert, teils aufgewertet und teilweise neu angelegt. Die Maßnahmen sorgen neben der Neuschaffung von Lebensräumen auch für eine adäquate Neugestaltung des Landschaftsbildes.

A 8: Integration in die Landschaft, Durchgrünung des Baugebietes

Durch die festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken selbst sowie in den Randbereichen zur freien Landschaft hin wird eine Mindestdurch- und Eingrünung und damit eine Integration des Baugebietes in die Landschaft gewährleistet.

A 9: Anlage eines Gehölzstreifens

Auf rd. 1.000 m² wird am westlichen Gewerbegebietsrand ein Gehölzstreifen als Sichtschutz und Randbepflanzung neu angelegt. Neben der Neugestaltung des Landschaftsbildes werden auch Tierlebensräume neu geschaffen.

Gegenüberstellung Konflikte - Kompensationsmaßnahmen**Darstellung der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild**

Konflikt	Folgen	Art der Maßnahme
K1: Dauerhafte Versiegelung des Bodens	Verlust von Lebensraum, dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen	Kompensationsbedarf 1:1 Ausgleichsmaßnahmen (A) A 7: Anlage von Streuobstwiesen A 9: Anlage eines Gehölzstreifens
	Verlust von Versickerungs- flächen	Vermeidungsmaßnahmen (V) V 1: Festsetzen der GRZ auf 0,6 V 3: Sammeln und Versickern des Nieder- schlagswassers auf Grundstücksflächen V 4: Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten

<p>K2: Veränderung der Abflussverhältnisse durch Versiegelung und Bebauung</p>	<p>Erhöhter Oberflächenabfluss</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen (V)</p> <p>V 1: Festsetzen der GRZ auf 0,6</p> <p>V 3: Sammeln und Versickern des Niederschlagswassers auf Grundstücksflächen</p> <p>V 4: Wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen und Zufahrt</p>
<p>K3: Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes</p>	<p>Veränderung des Ortsrandes</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen (V)</p> <p>V 2: Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere der Höhe baulicher Anlagen</p> <p>V 5: Festsetzung der Erhaltung von Gehölzstrukturen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen (A)</p> <p>A 7: Anlage von Streuobstwiesen</p> <p>A 8 Integration in Landschaft / Durchgrünung des Baugebietes</p> <p>A 9: Anlage eines Gehölzstreifens</p>
	<p>Veränderung des ortstypischen Charakters</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen (V)</p> <p>V 1: Festsetzen der GRZ auf 0,6</p> <p>V 2: Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere der Höhe baulicher Anlagen</p>
	<p>Verschiebung des Ortsrandes in die Landschaft</p>	<p>Ausgleichsmaßnahmen (A)</p> <p>A 8 Integration in Landschaft / Durchgrünung des Baugebietes</p> <p>A 9: Anlage eines Gehölzstreifens</p>

K4: Lichtemissionen in den Außenbereich	Irritation von insbesondere Insekten	Vermeidungsmaßnahmen (V) V 6: Verwendung umwelt- (insekten-) freundlicher Lampen
K5: Verlust höherwertiger Biotopstrukturen	Verlust von Wiesenfläche und 9 alten Obstbaum- Halbstämmen	Ausgleichsmaßnahmen (A) A 7: Anlage von Streuobstwiesen mit Neupflanzung von 13 Obstbaum- Hochstämmen

6-3 Vorhabensalternativen

Die Nähe der Erweiterungsflächen zu den bereits vorhandenen Gewerbeansiedlungen, eine bereits vorhandene Erschließung und nicht zuletzt die vergleichsweise geringe Empfindlichkeit der Landschaftspotenziale und Schutzgüter, schließt Standortalternativen aus. Im Übrigen hat die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung durchgeführte Gegenüberstellung verschiedene Standorte zur Darstellung als Gewerbliche Baufläche geführt.

Auch zum Vorhaben selbst gibt es keine erkennbaren Alternativen, ohne die für die Erhaltung der Lebensfähigkeit des Ortes notwendige Eigenentwicklung 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).

6-5 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplanes

6-5-1 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Sämtliche Kompensationsflächen befinden sich zum Einen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und zum Anderen alle im Eigentum der Besitzer der zugeordneten Gewerbegrundstücke. Sie bedürfen entweder keiner Pflege (z.B. Gehölzflächen) oder zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Pflege führt die Ortsgemeinde jährlich eine Ortsbesichtigung durch.

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 vorgesehene Gewerbegebietsausweisung am südlichen Ortsrand von Marnheim, zwischen Bahnlinie und K 57, stellt durch die Lage, die Art und die Intensität der Vornutzung ein Vorhaben dar, welches in einem vergleichsweise wenig empfindlichen Umfeld umgesetzt werden sollen.

Insgesamt werden durch die vorgesehene Nutzungsänderung keine Emissionen, insbesondere Lärm erzeugt, die sich als Belastungen für den **Menschen** an den nächstliegenden Wohnungen erweisen könnten. Dazu werden u.a. für den nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes maximal zulässige Geräuschkontingente festgesetzt.

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 weiteren Versiegelung verbundene Zerstörung von **Flora** betrifft im Wesentlichen nur intensiv ackerbaulich genutzte Flächen und dort vorkommende Allerweltsarten und wird durch die Bereitstellung von Ersatzflächen und die bereichsweise Durchführung von Ersatzpflanzungen kompensiert.

Das Schutzgut **Boden** besitzt durch die bereits gegebenen Veränderungen und Vornutzungen nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Umlagerung und Versiegelung. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind nicht direkt kompensierbar. Ersatzweise werden Bodenschutzmaßnahmen, wie Verhinderung von Bodenerosion durch dauerhafte Vegetationsbedeckung oder Minderung von Stoffeinträgen durch das Herausnehmen von Flächen aus der intensiven Bewirtschaftung, innerhalb des Baugebietes durchgeführt.

Das Schutzgut **Wasser** wird, sowohl was das Oberflächenwasser angeht, wo eine Nutzung als Brauchwasser im Gebiet angestrebt und wo zumindest im südlichen Teilbereich eine Rückhaltung und Versickerung im Gebiet stattfinden wird, als auch das Grundwasser betreffend, Reduzierung der Neubildungsraten, nur unmerklich beeinträchtigt.

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

Die **Landschaft** und das Landschaftsbild erfahren insbesondere aus südlicher Ansicht, aufgrund der insbesondere von dort gegebenen hohen Einsehbarkeit, eine starke Veränderung beim Bau gewerblicher Anlagen. Die bereichsweise vorgesehene Erhaltung von Gehölzstrukturen und die festgesetzten umfangreichen Maßnahmen zur Gebietsdurch- und -eingrünung werden jedoch die neuen Gebäude mittel- bis langfristig in das Landschaftsbild integrieren und für eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Siedlungsrandbereiches sorgen.

Auswirkungen auf **Kultur- und sonstige Sachgüter** sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Gebiet 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 / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den vorhandenen, mindestens 7,50 m breiten und teilweise bereits ausgebauten Fahrweg in Verlängerung der Bahnhofstraße. Ein weiterer Ausbau des Weges ist derzeit nicht vorgesehen.

Die südlichen Gewerbegebietsflächen haben keinen direkten Anschluss an diesen Fahrweg. Für deren Erschließung wird im Norden des Tennissportanlagen-geländes ein 10 m breiter Streifen mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht belastet.

Die erforderlichen Stellplätze und auf den südlichen Gewerbeflächen auch Wendemöglichkeiten für LKW, sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, welche hierfür ausreichend groß bemessen sind.

7-2 Bebauungsstruktur und Nutzung

Grundlegende Rahmenbedingungen für den vorliegenden Bebauungsplan sind in der Sicherung und Erweiterung der bereits bestehenden Betriebe sowie in der Anpassung der Bebauung an die in der Umgebung sowie im Gebiet bereits vorhandenen baulichen Strukturen, deren Einbindung in ein Gesamtkonzept sowie in seiner Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft zu sehen.

Die vorhandene Bebauung ist sehr heterogen und reicht von dem markanten, dreigeschossigen historischen Bahnhofgebäude mit Nebenanlagen, über moderne Hallengebäude, zwei und anderthalbgeschossige Wohngebäude, ein eingeschossiges, bungalowartiges Wohn- und Geschäftshaus mit umgebenden, umfangreichen Lagerflächen und einem eingeschossigen Vereinsheim bis hin zu einer freistehenden alten Blechgarage.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, wie auch dem Bedarf, wird das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die mit einem starken Fahrzeugverkehr verbundenen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sollen innerhalb des Gebietes nicht angesiedelt werden und werden daher ausgeschlossen.

Wegen der im Gebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, für generell zulässig erklärt.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden für generell unzulässig erklärt, um Beeinträchtigungen durch nächtlichen Lärm und eine hohe Verkehrsbelastung im Gebiet selbst und vor allem in dessen Umfeld, vorzubeugen.

Zur Verhinderung einer Schwächung von Ortskernfunktionen werden Einzelhandelsbetriebe an peripheren Standorten grundsätzlich ausgeschlossen. Die für die Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Ortsgemeinde wichtige verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung soll auch weiterhin gewährleistet werden. Mit den bestehenden Einzelhandelstandorten im eigentlichen Dorfgebiet sowie am östlichen Ortsrand sind unter dem Gebot der notwendigen städtebaulichen Integration ausreichend Standorte für eine bedarfsgerechte und gleichwertige Versorgung der Bevölkerung vorhanden.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungskennwerten nach BauNVO, nämlich zulässiger Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und maximale Trauf- und Firsthöhen, wird eine Anpassung an die teilweise vorhandene Nachbarbebauung oder auch den neu entstehenden Siedlungsrand gewährleistet.

Der Wert für die Grundflächenzahl orientiert sich am Bestand und ist in enger Verbindung zur Festlegung der Gebäudehöhen sowie auch der vorhandenen/geplanten Grundstücksgrößen zu sehen.

Grünordnerische Festsetzungen auf den Gewerbegrundstücken selbst sollen die angestrebte Gebietsdurchgrünung gewährleisten und einen Übergang zur freien Landschaft schaffen. Ergänzend hierzu und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung dürfen größere Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Zur Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude werden bauordnungsrechtliche Festlegungen zu Dachform und Dachneigung sowie Dachaufbauten getroffen. Hierbei sind generell geneigte Dächer vorgeschrieben. Dachneigungen bis 45° sollen einen ausreichenden Rahmen für den Einsatz von Solartechnik schaffen.

Ergänzend sind auch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassadenflächen vorgesehen. Hier sollen grelle, glänzende oder spiegelnde Materialien ausgeschlossen werden. In diesen Zusammenhang ist auch die Reglementierung der Werbeanlagen zu sehen, die nur in Anpassung an die Umgebung errichtet werden dürfen.

Die vorhandenen Fahrwege sind als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die am Südrand des Bebauungsplangebietes liegende Tennissportanlage wird als solche im Bestand festgesetzt und im Plan dargestellt. Ebenso der im Geltungsbereich liegende Teil der öffentlichen Grünfläche im Norden des Gebietes.

Entlang des zukünftigen südlichen und westlichen Siedlungsrandes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Grünland als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ausgewiesen. Neben der extensiven Nutzung wird auf letzteren auch die ergänzende Anpflanzung von Bäumen verbindlich geregelt.

7-3 Landschaftsplanung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ werden neben der Sicherung bestehender Grünstrukturen- und Saumflächen im Bereich der zur Landschaft hin orientierten Grundstücksanteile umfangreiche Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zur Durch- und Eingrünung des Gebietes getroffen. So werden u.a. auf den privaten Grundstücken Festsetzungen zur Begrünung formuliert. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird nicht nur zur Begrünung des Gesamtareals sondern insbesondere auch zum Aufbau eines neuen Siedlungsrandes in südlicher und westlicher Richtung beitragen.

Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden auf im Geltungsbereich liegenden Flächen von zusammen rd. 3.100 m² extensiv genutztes Grünland mit Streuobst z.T. gesichert, aufgewertet oder neu angelegt und am westlichen Gewerbegebietsrand werden rd. 1.000 m² Gehölzstreifen als Sichtschutz und Randbepflanzung neu angelegt. Aufgrund ihrer Lage und Vornutzung werden diese Flächen im Bereich der Landschaftspotenziale Boden, Wasser, Lebensraum für Tiere und Pflanzen eine deutliche Aufwertung erfahren und das Landschaftsbild wird mit dem Aufbau eines naturraumtypischen Siedlungsrandes situationsgerecht wieder hergestellt.

Der erforderliche Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Ausgleichs- und Flächenbilanz:

Eingriff	Ausgleichsfaktor	Ausgleich
Flächenversiegelung: 4.600 m ² , davon ca. 1.400 m ² nur Teilversiegelung Schotterflächen	1:1	- Anlage von Gehölzflächen 1.000 m ² - Anlage von extensiv genutztem Grünland 3.100 m ²
Landschaftsbild:		- Anlage von Gehölzflächen 1.000 m ²
Baumrodungen: 9 Stück, z.T. abgängig	1 : 2	- Anpflanzung von 13 Obstbaumhochstämmen

Wie auch die tabellarische Zusammenstellung zeigt, können den bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensierende landschaftsplanerischen Maßnahmen in entsprechender Qualität und ausreichendem Umfang gegenübergestellt werden. Defizite im Bereich des Bodenpotenziales werden dabei größtenteils ersatzweise durch die Aufwertung anderer Potenziale ausgeglichen.

7-4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist bereits vorhanden oder wird über Anschlüsse an bestehende örtliche Netze hergestellt.

Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden (s. Anhang B-2) sowie nicht vorhandener Vorflutmöglichkeiten für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, muss der nördliche Teilbereich des Gewerbegebietes (GE 1) im klassischen Mischsystem entwässert werden. Im südlichen Teilbereich (GE 2) sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser getrennt entsorgt werden.

Die durch die Versiegelung von Flächen im Baugebiet bei Regenereignissen verursachte Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG ist in dem Gebiet GE 2 im Rahmen der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen berücksichtigt und damit ausgeglichen. Die zu erwartende Abflussverschärfung aus dem im Mischsystem entwässerten Gebiet GE 1 ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Fläche in ihrer Auswirkung auf das nachfolgende Kanalisationssystem von Mannheim samt Regenentlastungsbauwerken vernachlässigbar.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner spürbaren Abflussverschärfung durch die Realisierung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ kommen. Die Straßenentwässerung erfolgt wie bisher in die vorhandenen breiten Bankettbereiche.

Das Schmutzwasser wird über den Anschluss an bestehende Netze in der Kläranlage des Abwassererzweckverbandes Mittleres Pfrimmtal in Monsheim entsorgt. Die Flächen sind als Zuwachs bei der Bemessung des Netzes und der Kläranlage berücksichtigt. Nur wenn abwasserintensive Betriebe angesiedelt werden sollen, muss eine gesonderte Prüfung erfolgen, ansonsten sind die Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlage vernachlässigbar.

8 Baugrund

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt (Anhang B-2).

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

10 Kosten

Die Erschließung des Gebietes ist Aufgabe der Ortsgemeinde Marnheim. Die Erschließungsanlagen sind teilweise bereits hergestellt. Die entstehenden Kosten sind auf die späteren Anlieger umzulegen.

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 „Am Bahnhof“, der Ortsgemeinde Marnheim, wurde vom 19.02.2007 bis 23.03.2007 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht. Während der Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11-2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (sog. Scoping)

Die Ortsgemeinde Marnheim hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig in der Zeit vom 19.02.2007 bis 23.02.2007 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von:

Schreiben vom:

- | | |
|--|------------|
| 1. Vermessungs- und Katasteramt, Kaiserslautern | 06.03.2007 |
| 2. Deutsche Telekom AG, T-Com, Kaiserslautern | 20.03.2007 |
| 3. Pfalzwerke AG, Ludwigshafen
- Netzservice Regionalnetz - | 15.03.2007 |
| 4. Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden | 22.02.2007 |
| 5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
Neustadt a.d. Weinstraße - | 02.03.2007 |
| 6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Wasserwirtschaft,
Abfallwirtschaft und Bodenschutz Kaiserslautern - | 21.03.2007 |
| 7. Landesamt für Denkmalpflege,
Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Mainz | 26.02.2007 |
| 8. Landesamt für Denkmalpflege,
Archäologische Denkmalpflege, Speyer | 28.03.2007 |

- | | |
|---|------------|
| 9. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden
- Untere Naturschutzbehörde - | 03.01.2007 |
| 10. Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden
- Brandschutzdienststelle - | 19.02.2007 |
| 11. Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz | 07.03.2007 |
| 12. Stadtwerke GmbH, Kirchheimbolanden | 19.02.2007 |

abgegeben.

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

- zu 1. *Das Vermessungs- und Katasteramt gibt zunächst einige Hinweise zum Umgang mit Teilen von Grundstücken, sofern ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden sollte. Bei Konsens unter den Beteiligten wird vorgeschlagen, eine Vereinfachte Baulandumlegung nach den §§ 80 bis 84 BauGB durchzuführen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise des Vermessungs- und Katasteramtes werden zur Kenntnis genommen. Zu gegebener Zeit wird die Ortsgemeinde über die Art des Umlegungsverfahrens entscheiden.

- zu 2. *Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sie eine wirtschaftlich vertretbare Risikobegrenzung beim Ausbau der Telekommunikationsleistungen vornimmt. Sofern die Ortsgemeinde Marnheim eine Erdverkabelung im Zuge der allgemeinen Gebietsversorgung wünscht, sind auf privaten Wegen entsprechende Leitungsrechte festzusetzen und es wird zur Koordination rechtzeitig vor Baubeginn um eine Kontaktaufnahme gebeten.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf dem geplanten Privatweg ist ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wird die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

- zu 3. *Die Pfalzwerke AG teilt mit, dass sich mehrere Versorgungsanlagen und -leitungen von ihr im Gebiet befinden*

Die vorhandene 20kV-Freileitung muss einschließlich der erforderlichen und von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen zeichnerisch dargestellt werden. Ebenso muss ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für die Verlegung einer gebietsversorgenden Stromleitung eingetragen werden.

Im Hinblick auf die Ortsnetzversorgung und die Straßenbeleuchtung wird es als erforderlich angesehen, vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Netzteam Rockenhausen vorzunehmen.

Die vorhandene Trafostation soll mit dem entsprechenden Planzeichen im Planentwurf dargestellt werden.

Im Hinblick auf die Einzelheiten zur Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen wird um eine rechtzeitige Beteiligung der Abteilung Netzbau in Maxdorf gebeten.

Zur Wahrung der Betriebssicherheit der Freileitungen sollen innerhalb der Schutzstreifen keine Baumpflanzungen vorgenommen werden. Für die erdverlegten Leitungen wird darum gebeten, die folgende Formulierung in die Hinweise der Begründung aufzunehmen: „Bei Anpflanzungen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/Entsorgungsleitungen soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse – Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabens-träger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.“

Stellungnahme/Beschluss

Die vorhandene 20kV-Freileitung wird einschließlich der freizuhaltenen Schutzstreifen im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Ebenso wird ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht für die Verlegung der gebietsversorgenden Stromleitung eingetragen und die vorhandene Trafostation mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt.

Das Verbot der Pflanzung von Bäumen unter Freileitungen wird ebenso wie der vorformulierte Hinweis zum Abstand von Gehölzpflanzungen zu unterirdischen Leitungen in die Hinweise der Begründung aufgenommen.

Die Hinweise der Pfalzwerke zu der notwendigen rechtzeitigen Beteiligung verschiedener Abteilungen vor der Realisierung der Maßnahme werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der weiteren Planung berücksichtigt. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wird die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

- zu 4. *Die Verbandsgemeindewerke weisen darauf hin, dass der Planbereich im Hinblick auf die Abwasserbeseitigung bisher nicht erschlossen ist. Das Entsorgungskonzept sieht vor, die vorhandenen privaten Abwasserpumpstationen beizubehalten und für neu anzuschließende Grundstücke neue private Abwasserpumpstationen zu errichten. Die VG-Werke stellen dazu an den Grundstücksgrenzen jeweils Anschlusspunkte an einen neu zu verlegenden Freispiegelkanal zur Verfügung.*

Die Übernahme von Niederschlagswasser wird als nicht möglich beschrieben, da hierfür ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich durch die VG-Werke auf Kosten der Ortsgemeinde zu erbringen wäre. Der Anschluss der Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation ist nur in Abstimmung mit den Verbandsgemeindewerken und der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern möglich.

Stellungnahme/Beschluss

Zur dem oben skizzierten Abwasserentsorgungskonzept gibt es keine erkennbaren Alternativen.

Zur Entsorgung des Oberflächenwassers wird derzeit, nachdem zwischenzeitlich ein Bodengutachten erstellt wurde, ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern abgestimmt. Ziel ist es, das Niederschlagswasser innerhalb des Planbereiches zur Versickerung zu bringen. Hierzu können Zisternen mit einer gesicherten Brauchwassernutzung installiert werden und/oder aufgrund der geringen Versickerungsraten entsprechend groß bemessenen Versickerungsmulden auf den privaten Grundstücken angelegt werden. Zur Reduzierung der Größe der Mulden und der Entleerzeiten können ergänzend unter den Versickerungsmulden Rigolen angelegt werden.

Ein Ausbau der Erschließungsstraße ist derzeit nicht vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll wie bisher auch weiterhin in den Straßenkörper bzw. in die Straßenseitenflächen versickern.

- zu 5. *Die Regionalstelle Gewerbeaufsicht gibt aus Sicht des Immissions-schutzes (Lärm) den Hinweis, dass mit dem Anwesen Hausnummer 72a eine Wohnbebauung direkt an das Gewerbegebiet angrenzt und möchte daher im Rahmen der Umweltprüfung die Verträglichkeit bzgl. TA-Lärm mit überprüft haben.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis sollte zur Kenntnis genommen werden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist abzuklären, ob zum Schutz der Wohnnutzung für das angrenzende Gewerbegebiet eventuell ein Emissionskontingent nach DIN 45691 festgesetzt werden sollte.

- zu 6. *Die Regionalstelle stellt zunächst fest, dass durch die vorgesehene Vergrößerung der überbaubaren Flächen kein Mehrabfluss erfolgt, da das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in Zisternen genutzt oder in Mulden zur Versickerung gebracht werden soll. Bezüglich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine Forderungen erhoben.*

Im Hinblick auf den Umgang und die Lagerung wassergefährdender Stoffe wird auf die grundsätzlichen Bestimmungen des WHG, des LWG sowie insbesondere der „Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ und auf die Beachtung der entsprechenden technischen Regelwerke, hingewiesen.

Die voraussichtlichen Abwassermengen und Schmutzfrachten sind anzugeben und ihre Auswirkungen auf Regenentlastungsbauwerke und Kläranlagen sind 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.

Zur Entsorgung des Oberflächenwassers wird auf die Ausführungen unter Punkt 4, Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden, verwiesen.

- zu 7. *Das Landesamt hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, weist aber der Vollständigkeit halber darauf hin, dass der Bahnhof selbst in der Denkmaltopographie des Donnersbergkreises als Kulturdenkmal verzeichnet ist.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da weder am Bahnhof selbst noch in dessen unmittelbaren Umfeld Maßnahmen vorgesehen sind, ist nicht mit negativen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal zu rechnen.

- zu 8. *In der Fundstellenkartierung des Landesamtes sind im Planbereich keine Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Archäologische Denkmalpflege ihre Zustimmung 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

Neben der Aufnahme der aufgeführten Punkte in die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan wird auch das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 9. *Die Untere Naturschutzbehörde hat aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation keine grundsätzlichen Bedenken. Sie ist allerdings der Ansicht, dass, dem Vermeidungsgebot Rechnung tragend, Maßnahmen zur Sicherung höherwertiger Gehölzbestände festzusetzen sind.*

Hierzu wird vorgeschlagen, auf die Gewerbeflächenausweisung der Parzelle Plannr. 3404 zugunsten der Erhaltung des ausgereiften Obstbaumbestandes auf dieser Fläche zu verzichten und den Geländestreifen als Puffer zu der nördlich angrenzenden Nutzung zu sehen. Statt dessen könnte die Gewerbegebietsausweisung auf der Parzelle Plannr. 3407 in entsprechendem Umfang nach Südosten erweitert werden.

Ergänzend sollen auf dem bereits bebauten Grundstück Plannr. 3409 die außerhalb der überbaubaren Flächen stehenden großen Einzelbäume mit einer Erhaltungsbindung versehen werden.

Stellungnahme/Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochene Obstbaumbestand stellt sich vor Ort als sehr heterogen dar. Neben den angesprochenen sehr alten und überwiegend noch vitalen Kirschbaumhalbstämmen kommen auch mehrere junge Apfelstammbüsche sowie im Absterben begriffene alte Apfel- und Birnenstammbüsche vor. Knapp zweidrittel des Bestandes liegt innerhalb der geplanten zukünftigen Bauflächen, der Rest, sollte zur Erhaltung festgesetzt und in die Grundstücksfreiflächen bzw. die südwestlich angrenzende Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen integriert werden. Für die bei einer Bebauung des Grundstückes wegfallenden Kirschbäume, deren Lebensdauer aufgrund des bereits erreichten Alters sowie der offensichtlich bereits seit vielen Jahren fehlenden Pflege als nicht mehr

sehr hoch einzuschätzen ist, könnten dort auch entsprechende Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Aus gemeindlicher Sicht wird dem Planungsziel, diesem Bereich endlich die dringend notwendige städtebauliche Ordnung zu geben, ein höheres Gewicht eingeräumt als der Erhaltung einzelner Bäume.

Im Übrigen ist auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück ein Pflanzstreifen zur Eingrünung der dort errichteten Anlagen angelegt worden, der in den nächsten Jahren auch die gewünschte optische Wirkung entwickeln wird.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde erwähnten großen Bäume auf der Parzelle Plannr. 3409 werden zur Erhaltung festgesetzt.

- zu 10. *Aus Sicht des Brandschutzes wird um die Beachtung der §§ 6, 7, 15 und 41(1) der LBauO bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gebeten.*

Stellungnahme/Beschluss

Die o.g. Vorgaben der LBauO (Bebaubarkeit, Zufahrten, Brandschutz, Löschwasserversorgung) werden beachtet. Die Verbandsgemeindewerke Kirchheimbolanden gewährleisten als Wasserversorger im Gebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung.

- zu 11. *Das Landesamt erinnert daran, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1054, DIN 4020) zu beachten sind.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die genannten DIN, die Regelungen für geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke zum Inhalt haben, werden entsprechend beachtet.

- zu 12. *Die Stadtwerke weisen darauf hin, dass die Hauptwasserleitung derzeit am alten Bahnhofsgebäude endet und die Versorgung einzelner Grundstücke im Planbereich derzeit über lange Hausanschlussleitungen erfolgt. Sie bittet darum, im weiteren Verfahren zu klären, wie die Wasserversorgung des Gebietes auch unter Berücksichtigung eines möglichen Brandfalles erfolgen soll.*

Stellungnahme/Beschluss

Zur Frage der Wasserversorgung ist analog zur Frage der Abwasserentsorgung im Vorfeld der Planerstellung ein Abstimmungsgespräch mit den Verbandsgemeindewerken geführt worden. Demnach soll die Hauptleitung in das Gebiet hinein verlängert werden. Da es sich um eine Hauptleitung handelt, wird davon ausgegangen, dass dadurch auch die notwendigen Löschwassermengen problemlos bereitgestellt werden können.

Zur Klärung der geäußerten Bedenken wird auf der Grundlage des jetzt konkreteren Bebauungsplanentwurfes nochmals eine Abstimmung mit den mittlerweile für die Wasserversorgung zuständigen Stadtwerken vorgenommen werden.

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

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, Ortsgemeinde Marnheim, wurde vom 14.07.2008 bis 15.08.2008 im Rathaus der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden durchgeführt. Der Termin wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Während der Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Die Ortsgemeinde Marnheim hat gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ mit Schreiben vom 18.06.2008 beteiligt. Während der Beteiligungsfrist wurden Stellungnahmen von

Schreiben vom:

- | | |
|---|------------|
| 1. Landesbetrieb Mobilität, Worms | 06.08.2008 |
| 2. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH,
Kaiserslautern | 07.07.2008 |
| 3. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt a.d. Weinstr. - | 10.07.2008 |
| 4. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd,
- Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft
und Bodenschutz, Kaiserslautern - | 30.06.2008 |
| 5. Stadtwerke GmbH, Kirchheimbolanden, | 25.06.2008 |

- | | | |
|----|--|------------|
| 6. | DB Services Immobilien GmbH,
Niederlassung Frankfurt | 02.07.2008 |
| 7. | Generaldirektion Kulturelles Erbe, Rheinland - Pfalz,
Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer | 15.07.2008 |
| 8. | Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden
- Untere Naturschutzbehörde – | 23.07.2008 |
| 9. | Kreisverwaltung Donnersbergkreis, Kirchheimbolanden
- Untere Landesplanungsbehörde - | 08.07.2008 |

abgegeben.

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

- zu 1. *Der Landesbetrieb hat keine grundsätzlichen Bedenken, bittet jedoch darum, den Einmündungsbereich des Fahrweges in die K 57 mit ihrem Haus abzustimmen. Vor Beginn der Bauarbeiten im Einmündungsbereich ist die zuständige Straßenmeisterei in Erbes-Büdesheim zu verständigen.*

Dem Straßenbaulastträger dürfen aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen und dem bestehenden Straßenentwässerungssystem der K 57 dürfen keine Oberflächen- und Abwässer zugeführt werden.

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise des Landesbetriebes werden zur Kenntnis genommen. Derzeit sollen keine baulichen Veränderungen im Einmündungsbereich vorgenommen werden. Bei späteren Planungsschritten werden diese in enger Abstimmung mit dem LBM erfolgen und die genannten Hinweise werden entsprechend umgesetzt und beachtet. Die Straßenmeisterei wird rechtzeitig über den Beginn von Bauarbeiten informiert.

Wie dem vorliegenden Entwässerungskonzept zu entnehmen ist, wird dem Straßenentwässerungssystem kein Wasser zugeführt. Ebenso werden dem Straßenbaulastträger aus der Verwirklichung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen.

- zu 2. *Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass sich im Planungsbereich bereits Telekommunikationslinien befinden. Deren Lage ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen und die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Auf der geplanten Privatzufahrt ist ein entsprechendes Leitungsrecht im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro wird die notwendige frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordinierung durchführen.

- zu 3. *Aus Sicht des Immissionsschutzes (Lärm) wird darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan keine detaillierten Angaben zu den Anforderungen der TA-Lärm beigefügt sind. Von daher kann nicht beurteilt werden, ob die festgelegten Emissionskontingente deren Anforderungen genügen.*

Stellungnahme/Beschluss

Im Rahmen der erstmaligen Beteiligung der Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurde von dieser darauf hingewiesen, dass mit dem Anwesen Hausnummer 72a eine Wohnbebauung direkt an das Gewerbegebiet angrenzt und daher im Rahmen der Umweltprüfung die Verträglichkeit bzgl. TA-Lärm mit zu überprüfen sei.

Zur Überprüfung wurde Rücksprache mit einem Sachverständigen für Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm gehalten. Nach dessen fachlicher Einschätzung ist die genannte landwirtschaftliche Aussiedlung in Bezug auf die TA-Lärm wie ein Mischgebiet zu behandeln. Die gem. DIN 45691 im GE 1 festgesetzten Schalleistungspegel (60/45 dB(A)/qm) sind erfahrungsgemäß auch ohne detaillierte Schallausbreitungsrechnung und Prognose ausreichend, um Richtwertüberschreitungen zu verhindern (s.a. Umweltbericht 6-2-3-1).

- zu 4. *Die Regionalstelle verweist auf die bereits in der Stellungnahme vom 21.03.2007 gemachten Aussagen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die in der o.g. Stellungnahme gegebenen Hinweise und Empfehlungen der Regionalstelle sind entsprechend in der Entwurfsausarbeitung sowie bei der Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt worden.

Aufgrund der nicht ausreichenden Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie nicht vorhandener Vorflutmöglichkeiten für die getrennte Ableitung von Niederschlagswasser, muss der nördliche Teilbereich des Gewerbegebietes (GE 1) im klassischen Mischsystem entwässert werden. Im südlichen Teilbereich (GE 2) sollen das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser getrennt entsorgt werden.

Die durch die Versiegelung von Flächen im Baugebiet bei Regenereignissen verursachte Verschärfung des Abflusses gemäß §§ 61, 62 LWG ist in dem Gebiet GE 2 im Rahmen der Bemessung der Rückhalteeinrichtungen berücksichtigt und damit ausgeglichen. Die zu erwartende Abflussverschärfung aus dem im Mischsystem entwässerten Gebiet GE 1 ist aufgrund der vergleichsweise kleinen Fläche in ihrer Auswirkung auf das nachfolgende Kanalisationssystem von Marnheim samt Regenentlastungsbauwerken vernachlässigbar.

In der Summe der Maßnahmen sollte es damit zu keiner spürbaren Abflussverschärfung durch die Realisierung des Gewerbegebietes „Am Bahnhof“ kommen. Die Straßenentwässerung erfolgt wie bisher in die vorhandenen breiten Bankettbereiche.

- zu 5. *Die Stadtwerke erheben keine Einwendungen.*

Stellungnahme/Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtwerke haben auf Nachfrage bestätigt, dass die erforderlichen Löschwassermengen im Gebiet bereitgestellt werden können, sobald die Wasserhauptleitung verlegt ist.

- zu 6. *Die DB hat keine Bedenken, sofern die unter Punkt 4.14 der textlichen Festsetzungen gemachten Ausführungen weiterhin beachtet werden.*

Stellungnahme/Beschluss

Die genannten Ausführungen werden weiterhin beachtet.

- zu 7. *In der Fundstellenkartierung der Landesarchäologie sind im Planbereich keine Fundstellen verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, macht die Direktion Landesarchäologie ihre Zustimmung 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

Neben der bereits erfolgten Aufnahme der aufgeführten Punkte in die Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan wird auch das mit der Erstellung der Ausführungsplanung beauftragte Ingenieurbüro angewiesen, die genannten Punkte als Auflagen in die entsprechenden Planunterlagen aufzunehmen.

- zu 8. *Die Untere Naturschutzbehörde hat aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation auch weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Sie ist allerdings nach wie vor der Ansicht, dass, dem Vermeidungsgebot Rechnung tragend, Maßnahmen zur Sicherung höherwertiger Gehölzbestände festzusetzen sind.*

Hierzu wird die Forderung bekräftigt, auf die Gewerbeflächenausweisung der Parzelle Plannr. 3404 zugunsten der Erhaltung des Obstbaumbestandes auf dieser Fläche zu verzichten und statt dessen die Gewerbegebietsausweisung auf der Parzelle Plannr. 3407 in entsprechendem Umfang nach Südosten zu erweitern.

Stellungnahme/Beschluss

Wie auch im Umweltbericht dargelegt, stellt sich der angesprochene Obstbaumbestand vor Ort als sehr heterogen dar. Neben einigen sehr alten und überwiegend noch vitalen Kirschbaumhalbstämmen kommen auch mehrere junge Apfelstammbüsche sowie im Absterben begriffene alte Apfel- und Birnenstammbüsche vor. Knapp zwei Drittel des Bestandes liegt innerhalb der geplanten zukünftigen Bauflächen, der Rest, wird zur Erhaltung festgesetzt und in die Grundstücksfreiflächen bzw. die südwestlich angrenzende Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen integriert. Für die bei einer späteren Bebauung des Grundstückes wegfallenden Kirschbäume, deren Lebensdauer aufgrund des bereits erreichten Alters sowie der offensichtlich bereits seit vielen Jahren fehlenden Pflege als nicht mehr sehr hoch einzuschätzen ist, könnten dort auch entsprechende Ersatzpflanzungen durchgeführt werden.

Aus gemeindlicher Sicht wird dem Planungsziel, diesem Bereich endlich die dringend notwendige städtebauliche Ordnung zu geben, ein höheres Gewicht eingeräumt als der Erhaltung einzelner Bäume.

Im Übrigen wird nochmals darauf hingewiesen, dass auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück ein Pflanzstreifen zur Eingrünung der dort errichteten Anlagen angelegt worden ist, der in den nächsten Jahren auch die gewünschte optische Wirkung entwickeln wird.

- zu 9. *Die Untere Landesplanungsbehörde sieht einen Widerspruch zwischen dem beabsichtigten Schutz, der Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes und der beabsichtigten Festsetzung Zäune, Mauern oder Hecken bis 3,00 m Höhe zuzulassen.*

Stellungnahme/Beschluss

Der Einwand der Kreisverwaltung ist richtig. Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen wird auf 2,00 m herabgesetzt.

Aufgestellt: September 2007

Ergänzt: Juni 2008

Ergänzt: Oktober 2008



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 Oktober 2008, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, stimmt in allen seinen Teilen mit dem Willen des Ortsgemeinderates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die Bekanntmachung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde angeordnet.

Marnheim, den

.....
Ortsbürgermeister

ORTSGEMEINDE MARNHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"AM BAHNHOF"



Legende Planzeichen (Maßangaben sind nur beispielhaft)

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Tennisplatz

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

TH 7,0 Höhe baulicher Anlagen, maximale Trauhöhe über Gelände

FH 10,0 Höhe baulicher Anlagen, maximale Firsthöhe über Gelände

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

o offene Bauweise

--- Baugrenze

FD/gD Flachdach/geneigtes Dach mit zulässiger Dachneigung

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

Straßenverkehrsfläche

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

Elektrizität

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

Hauptversorgungsleitung oberirdisch

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Extensiv genutztes Grünland

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche

mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

Bemäuerung (Angaben in Meter)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Büschung

Höhenlinie

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenze

Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen zur 20 KV Leitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingente L am Tag/in der Nacht nach DIN 45691 (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

65/55 dB(A) pro m²

Verfahrensverlauf

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB 10.07.2006
- Öffentl. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 21.07.2006
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB von: 19.02.2007 bis: 23.03.2007
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB von: 19.02.2007 bis: 23.03.2007
- Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.07.2007
- Beschluss über die öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB 16.07.2007
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden 04.07.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB von: 14.07.2008 bis: 15.08.2008
- Öffentl. Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB von: 14.07.2008 bis: 15.08.2008
- Prüfung der während der öffentl. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB 06.10.2008
- Beschluss über den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB und über die Gestaltungsatzung gem. § 88 LBauO 06.10.2008
- Ausfertigung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planurkunde vom Juli 2006, den textlichen Festsetzungen und der Begründung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden angeordnet.

Marnheim, Ortsbürgermeister

13. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan ist nach § 10 BauGB am im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden mit dem Hinweis darauf bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Marnheim, Ortsbürgermeister



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1: 25 000

Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch zuletzt geändert	BGBI. IS. 2414 23.09.04 BGBI. S. 3316 21.12.06
BauNVO	Baunutzungsverordnung zuletzt geändert	BGBI. IS. 132 23.01.90 BGBI. S. 466 22.04.93
PlanzV 90	Planzeichenverordnung 1990	BGBI. IS. 58 18.12.90
GemO	Gemeindeordnung zuletzt geändert	GVBl. S. 153 31.01.94 GVBl. S. 457 15.10.04
LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 365 09.12.98 GVBl. S. 387 28.09.05
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz zuletzt geändert	BGBI. IS. 1193 25.03.02 BGBI. IS. 1359 24.06.04
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz	GVBl. S. 387 28.09.05
DSchPRG	Denkmalschutz- und Pflegegesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 291 27.10.86 GVBl. S. 387 28.09.05
LNRG	Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz zuletzt geändert	GVBl. S. 198 15.06.70 GVBl. S. 209 21.07.03

Projektnr.: 2004-12	Anlage:	Blatt:
Projektbezeichnung: ORTSGEMEINDE MARNHEIM BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNHOF"		
Darstellung: PLANFASSUNG		
Maßstab: 1:1000	Datum: 10/2008	Bearbeitet: SCHÖ
Auftraggeber:	Gezeichnet: Zi/HA	
BREHM & CO. GMBH		
Ernst-Kiefer-Str. 9 67292 Kirchheimbolanden Telefon: 06352/705870 Telefax: 06352/705880		