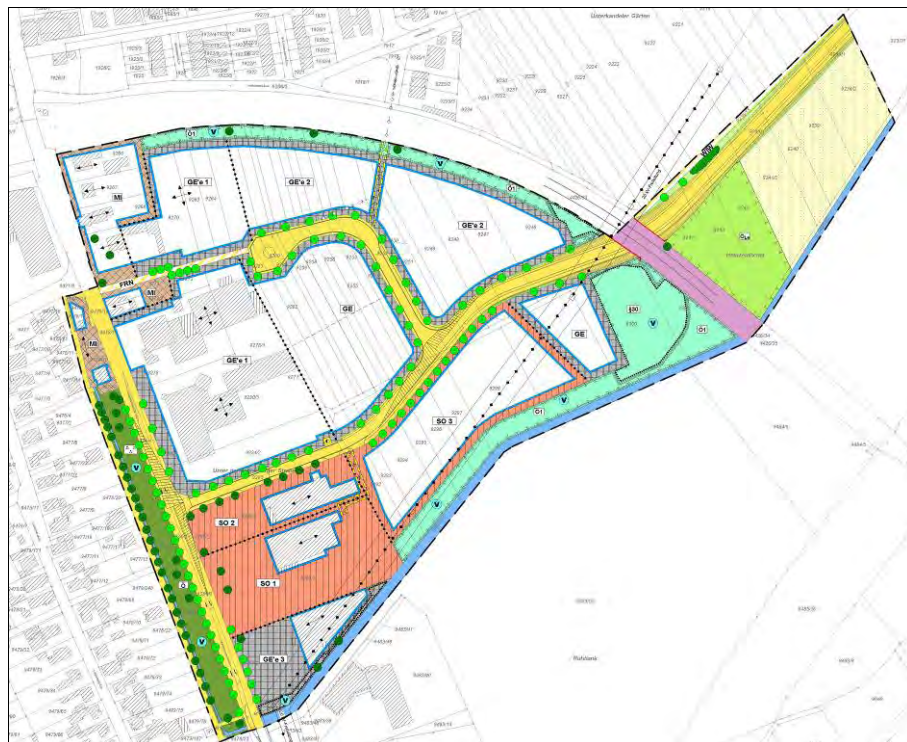


Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ mit Gestaltungssatzung, Stadt Kandel

Textliche Festsetzungen / Begründung / Hinweise
Dezember 2011



Im Auftrag der
Stadt Kandel

IUS
Weibel & Ness

Humboldtstr. 15 A • 76870 Kandel
Tel.: 07275-95710 • Fax: 07275-957199
e-mail: kandel@weibel-ness.de

Inhalt

| | Seite |
|----------|-----------|
| 1 | 1 |
| <hr/> | |
| 1.1 | 1 |
| 1.1.1 | 1 |
| 1.1.2 | 1 |
| 1.1.3 | 3 |
| 1.2 | 3 |
| 1.3 | 3 |
| 1.4 | 3 |
| 1.5 | 4 |
| 1.6 | 4 |
| 1.7 | 4 |
| 1.7.1 | 4 |
| 1.7.2 | 5 |
| 1.7.3 | 6 |
| 1.7.4 | 7 |
| 1.8 | 8 |
| 1.9 | 8 |
| 1.10 | 9 |
| 1.11 | 9 |
| 2 | 10 |
| <hr/> | |
| 2.1 | 10 |
| 2.2 | 10 |
| 2.3 | 10 |

| | Seite | |
|----------|--|-----------|
| 3 | Begründung | 12 |
| 3.1 | Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) | 12 |
| 3.2 | Planungsanlass und Planungsziele | 13 |
| 3.3 | Einfügung in die Gesamtplanung | 15 |
| 3.4 | Planungsinhalt und Grundzüge der Planung | 16 |
| 3.4.1 | Art der baulichen Nutzung | 18 |
| 3.4.2 | Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude/ baulichen Anlagen | 19 |
| 3.4.3 | Bauweise | 21 |
| 3.4.4 | Stellung der baulichen Anlagen | 21 |
| 3.4.5 | Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten | 21 |
| 3.4.6 | Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr | 21 |
| 3.4.7 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 22 |
| 3.4.8 | Öffentliche Grünflächen | 23 |
| 3.4.9 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 23 |
| 3.4.10 | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen | 24 |
| 3.5 | Auswirkungen des Bebauungsplans | 25 |
| 3.5.1 | Voraussichtliche Verkehrsverlagerungen durch die Ortsrandstraße/ Südost-Umfahrung | 25 |
| 3.5.2 | Voraussichtliche Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Ortsrandstraße/ Immissionsbelastung schutzwürdiger Nutzungen | 26 |
| 3.5.3 | Oberflächenentwässerung / Ver- und Entsorgung | 28 |
| 3.5.4 | Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung | 29 |
| 3.5.5 | Bauverbotszone entlang der L 554 | 30 |
| 3.5.6 | Umweltbelange (Umweltbericht/ Landschaftsplanerischer Beitrag) | 30 |
| 3.6 | Abwägung | 36 |
| 3.6.1 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (21.01. - 25.01.2008) | 36 |
| 3.6.2 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (07.01. - 20.02.2008) | 36 |
| 3.6.3 | Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung 30.03. - 30.04.2009) | 51 |
| 3.6.4 | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.03. - 30.04.2009) | 52 |
| 3.6.5 | 2. verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (24.10. - 11.11.2011) | 58 |
| 3.6.6 | 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (11.10. - 11.11.2011) | 60 |
| 3.6.7 | 3. verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB | 68 |
| 3.7 | Bodenordnung | 68 |
| 3.8 | Flächenbilanz | 69 |

| | Seite |
|--|-----------|
| 4 Anhang | 71 |
| Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“, Stadt Kandel | 71 |
| Anhang B: Empfehlungen zur Ansaatmischung für die Ersteinssaat sowie zur dauerhaften Pflege des Offenlands im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ö1“ | 74 |
| Anhang C: Hinweise | 75 |
| Anhang D: Verkehrsuntersuchung Kandel - Verkehrswirksamkeit einer Ortsrandstraße (MODUS CONSULT ULM GMBH, August 2007) | 81 |
| Anhang E: Stadt Kandel, Bebauungsplan „Rheinstraße - Teilbereich Unterkandler Krautgärten“/ Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße - Teilbereich Jahnstraße“ - Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007) | 82 |
| Anhang F: Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ - Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag (IUS, Dezember 2011) | 83 |
| Anhang G: Verfahrensablauf | 84 |

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe
4. Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Tankstellen
4. Vergnügungsstätten aller Art.

1.1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Tankstellen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (zusätzliche Festsetzungen):

An Misch- und Wohngebiete angrenzende Teile des Gewerbegebiets werden als GE'e - eingeschränktes Gewerbegebiet - festgesetzt. Es sind hier ausschließlich Betriebe zugelassen, „die das Wohnen in den umliegenden Mischgebieten nicht wesentlich und das Wohnen in den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten nicht stören“.

Auf der Grundlage von § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten der Verkauf von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten nicht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind im GE´e 3 Getränke als Teilsortiment der zentrenrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (siehe Punkt a) der zentrenrelevanten Sortimentsliste): Im GE´e 3 ist der Einzelhandel mit Getränken zulässig.

Definition der zentrenrelevanten Sortimente:

- a) Nahrungs- und Genussmittel,
- b) Reformwaren,
- c) Drogeriewaren / Kosmetik, Apothekerwaren,
- d) Schnittblumen,
- e) Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren,
- f) Spielwaren, Bastelartikel,
- g) Bekleidung,
- h) Schuhe, Lederwaren,
- i) Telefone und Zubehör,
- j) Elektrowaren aller Art, Fotowaren,
- k) Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik,
- l) Heimtextilien, Gardinen,
- m) Optik, Hörgeräte,
- n) Uhren, Schmuck,
- o) Antiquitäten, Kunstgewerbe,
- p) Tiernahrung, zoologischer Bedarf und Lebewesen.

(Anmerkung: zentrenrelevante Sortimentsliste gemäß der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009)

Ausnahmsweise können bis zu 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Gebäudemasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Unzulässig sind:

1. Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) (§ 1 (6) BauNVO)
2. Ausnahmen gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) (§ 1 (6) BauNVO)
3. Nach § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Bordelle und ähnliche Betriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.

1.1.3 Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 (3) Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Im SO 1 Lebensmittel-Einzelhandel bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 850 qm;
2. Im SO 2 Lebensmittel-Einzelhandel bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 730 qm;
3. Im SO 3 Lebensmittel-Einzelhandel bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm, wobei das zentrenrelevante Randsortiment (zentrenrelevante Sortimentsliste gemäß der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009, siehe Festsetzung 1.1.2) exkl. Nahrungs- und Genussmittel maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen darf;
4. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablonierung im Plan festgesetzt. Die angegebenen Werte sind Höchstwerte.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im Gewerbegebiet und im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO ohne Längenbegrenzung festgesetzt, in Ausnahmefällen ist eine Grenzbebauung zulässig.

Ausnahmsweise ist im GE / GE´e eine Grenzbebauung für Handwerkerhöfe mit gemeinsamer Hofffläche möglich.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe von Freilagern wird bezogen auf die im Mittel gemessene Achshöhe ab der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße folgendermaßen begrenzt:

| | |
|---------------------------|----------|
| Gewerbegebiet (GE / GE´e) | = 4,50 m |
| Sondergebiet (SO) | = 5,00 m |

Die Festsetzung gilt für Freilager innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) / 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen, wie auch die Firstrichtung bei Gebäuden mit geneigten Dächern muss parallel zu den im Plan eingetragenen Richtungskreuzen verlaufen.

In den Gewerbegebieten GE und GE´e 2 sowie im Sondergebiet SO 3 ist die Stellung der baulichen Anlagen, wie auch die Firstrichtung bei Gebäuden mit geneigten Dächern freigestellt.

1.6 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Bereich der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur Stellplatzflächen zulässig.

In den Gewerbegebieten GE und GE´e3 sowie im Sondergebiet SO 1 (Flurstück Nr. 9289/3) ist pro Grundstück grundsätzlich nur eine Grundstückszufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zusätzliche Grundstückszufahrten sind nur in begründeten Einzelfällen im Ausnahmewege möglich.

1.7 Pflanzbindungen, Pflanzgebote sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB):

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabung freizuhalten. Die Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 / 20 cm in 1 m Höhe, 3 x verpflanzt; bei Sträuchern Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt).

1.7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB):

- 1.7.2.1 Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
Öffentliche Grünflächen: jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt; Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach untenstehenden Vorgaben.
Private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.
- 1.7.2.2 Im Mischgebiet MI und in den Sondergebieten SO sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. In den Gewerbegebieten GE und GE´e sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen.
- 1.7.2.3 Mindestens 20 % der gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen (Arten siehe insbesondere Pflanzenliste Anhang A.1) zu bepflanzen. Pro 40 qm der Gehölzpflanzung ist ein Laubbaum vorzusehen. Die nachfolgend festgesetzten Baumpflanzungen können angerechnet werden.
- 1.7.2.4 Entlang der Erschließungsstraßen (Ostseite der Lauterburger Straße, Südost-Umfahrung westlich der Bahntrasse, abzweigende Stichstraße) inkl. notbefahrbarrem Rad-/ Fußweg sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten auf den privaten Grundstücksflächen Laubbäume zu pflanzen. Die Artenauswahl ist aufeinander abzustimmen (Arten siehe Pflanzenliste Anhang A.1c)). Insgesamt sind entlang der vorgenannten Verkehrsflächen mindestens 75 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Belüftungs- und Bewässerungseinrichtungen sind vorzusehen. Grundstückseinfahrten sind in das Baumraster einzupassen. Abstände von mindestens 1 m zu den Baumstandorten sind einzuhalten.
- 1.7.2.5 Offene Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 qm) groß- oder mittelgroßkroniger Laubbäume (Arten siehe Pflanzenliste A.1c)) zu gliedern. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Für je 5 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.
- 1.7.2.6 Im Mischgebiet MI sind Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° bis 15°) dauerhaft extensiv, mit angepasster Gras- und Staudenvegetation zu begrünen.
- 1.7.2.7 In den Gewerbegebieten GE und GE´e sind Dachflächen von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (0° bis 15°) mit einer Dachbepflanzung zu versehen, zu

pflegen und dauerhaft zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation ohne künstliche Bewässerung zu verwenden.

Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 50 qm zu begrünende Dachfläche (einschließlich sämtlicher Durchbrechungen) ein hochstämmiger Baum (Stammumfang mind. 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt), insbesondere der in Pflanzenliste A.1a) genannten Arten, zusätzlich zu den sonstigen Pflanzbindungen gepflanzt wird. Stehen auf dem Baugrundstück selbst keine Flächen für die zusätzlichen Pflanzgebote zur Verfügung, sind funktional gleichwertige Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen durchzuführen (Pflanzung von Laubbäumen oder sonstigen gebietstypischen Gehölzbeständen, Umwandlung von Acker in Extensivgrünland). Die Ermittlung des Kompensationsumfangs hat unter Verwendung eines regionalisierten Biotopwertverfahrens zu erfolgen. Das Verhältnis 1 : 0,5 (zu begrünende Dachfläche : Fläche externe Kompensationsmaßnahme) darf dabei nicht unterschritten werden.

- 1.7.2.8 Wandflächen von fensterlosen, ungegliederten Fassaden und Fassadenteilen von mehr als 100 qm sind dauerhaft zu begrünen (Arten siehe insbesondere Pflanzenliste A.2). Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 qm zu setzen.
- 1.7.2.9 Am Ostrand der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage (entlang der Lauterburger Straße) sind an den im Plan gekennzeichneten Standorten hochstämmige Laubbäume (Arten siehe insbesondere Pflanzenliste A.3) zu pflanzen. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt sowie Stammumfang 16 - 18 cm zu verwenden.
- 1.7.2.10 Auf den Flächen des Verkehrsbegleitgrüns sind unter Berücksichtigung geltender Richtlinien für die Anlage von Straßen sowie des Nachbarrechts Gehölze (Einzelbäume, Gebüsche) zu pflanzen (standortheimische Arten und Pflanzqualitäten siehe Pflanzenliste Anhang A.1a) bzw. A.3). Die übrigen Flächen des Verkehrsbegleitgrüns sind mit einer artenreichen, standortgerechten Wiesensaatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

1.7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) in Verbindung mit Festsetzungen für Maßnahmen für die Erhaltung sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB):

- 1.7.3.1 Gehölzbestand aus gebietstypischen Arten sowie extensiv genutztes Offenland („Ö1“):
Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist im Norden als Gehölzbestand aus gebietstypischen Arten (Sukzession) sowie im Süden als extensiv genutztes Offenland (siehe Pflanzenliste Anhang B) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Bestehende randliche Gehölzbestände sind zu erhalten.

Partiell sind flache Bodenabgrabungen vorzunehmen (ausgenommen im Bereich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbestände).

1.7.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen („Ö₂“):

Die Flächen Gemarkung Winden: Flurstück Nr. 1203/2 sowie Gemarkung Steinweiler: Flurstücke Nr. 6001/1, Nr. 6001/2, Nr. 6033, Nr. 6065/2, Nr. 6100 und Nr. 6101 sind Ökokontoflächen, die für den Ausgleich von Eingriffen herangezogen werden.

Die Flächen sind als extensiv genutztes Dauergrünland (zweimalige Mahd/ Jahr bzw. extensive Mähweide-/ Weidenutzung) bzw. als Feucht- und Nasswiesenbrachen erhalten (Mulchen in drei- bis fünfjährigem Turnus) zu entwickeln und dauerhaft zu. Anzustreben ist die Entwicklung von mageren Wechselfeuchten Glatthaferwiesen, Sumpfschilf-, Kohldistel- bzw. Silgenwiesen sowie deren Brachestadien. Bestehende Ufergehölze entlang des Flutgrabens sind extensiv zu pflegen.

Die Stadt Kandel verpflichtet sich durch weitere vertragliche Regelungen, die bereits durchgeführten Maßnahmen zu unterhalten und zu pflegen.

1.7.3.3 Mosaik aus extensiv genutztem Grünland wechselfeuchter, feuchter und nasser Standorte - rechtskräftige Ausgleichsfläche („Ö_{Le}“):

Die rechtskräftige Ausgleichsfläche (Gewann „Heinzenlöchel“, Flurstücke Nr. 9242, 9243 und 9244) zur Genehmigung der Errichtung des SB-Verbrauchermarktes durch die Fa. G. Lehmann GmbH & Co. KG (Lauterburger Straße/ Flurstücke Nr. 9291 und 9291/1) wird gemäß Bestand nachrichtlich übernommen. Die Fläche ist als Mosaik aus Seggen-Nasswiesen, Flutrasen bzw. Hochstaudenfluren, Silgenwiesen sowie wechselfeuchten Glatthaferwiesen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten; im Randbereich des Dörniggrabens ist die Entwicklung eines naturnahen Feuchtwalds möglich.

1.7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB):

- 1.7.4.1 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkellerung anfallende Erdaushub ist nach Möglichkeit im Rahmen der Freiflächengestaltung der privaten Grün-/ Gartenflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Nutzung zuzuführen. Für Aufschüttungen oder Auffüllungen ist unbelastetes, inertes Material zu verwenden. In Verbindung mit § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) wird festgesetzt: Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und bis zur Wiederverwertung auf Mieten von höchstens 2,0 m Höhe zu lagern.

1.7.4.2 Unnötige Versiegelungen sind im gesamten Plangebiet zu vermeiden. Wo immer dies technisch vertretbar ist, sind halbdurchlässige Materialien (Schottertragdeckschichten, weifugiges Pflaster, stark durchlässiges Pflaster sog. „Öko- oder Drainpflaster“, Pflaster ohne Fugenverguss, Rasenlochsteine, Splitt, Schotterrassen u. ä.) zu verwenden.

Pkw-Stellplätze, Zufahrten und notwendige Lager- und Abstellflächen sind (so weit keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden) in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

1.8 Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Verkehrsflächen werden neben den dort durchzuführenden Maßnahmen (Verkehrsbegleitgrün, zu 100 %) die auf der Öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) durchzuführenden Maßnahmen (zu 100 %) sowie die Kompensationsflächen Flurstücke Nr. 1203/2 (Gemarkung Winden), Nr. 6001/2 und Nr. 6065/2 (Gemarkung Steinweiler, je zu 100 %) sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Ö2“) zugeordnet.

Die im Plan mit „Ö1“ gekennzeichnete Fläche sowie die Kompensationsflächen („Ö2“) Flurstücke Nr. 6001/1, Nr. 6033, Nr. 6100 und Nr. 6101 (Gemarkung Steinweiler) und die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zu jeweils 100 % als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Flächen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können (Bauplätze) - zusätzlich zu den auf diesen Flächen getroffenen Festsetzungen - zugeordnet.

Die den Privatgrundstücken zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Kandel auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Kandel geregelt.

1.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die in der Planzeichnung derart gekennzeichneten Flächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem, unverschmutztem Oberflächenwasser (Vorbehaltsflächen). Die Anlage flacher Mulden mit flach und unterschiedlich geneigten Böschungen sowie variabler Sohlenbreite ist zulässig (ausgenommen im Bereich der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopbestände). Befestigungen (u. a. im Bereich von Ein- und Auslässen) sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Die Bepflanzung der Retentionsflächen erfolgt nach den in den Festsetzungen Nr. 1.7.2.10 bzw. Nr. 1.7.3.1 dargestellten Vorgaben.

1.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB)

Die als Wasserflächen festgesetzten Flächen stellen ein Gewässer III. Ordnung (Dörniggraben) dar und auf Grund der wasserwirtschaftlichen Bestimmungen ist mit sämtlichen Anlagen, dazu gehören auch Lagerplätze, Auffüllungen, Zäune, Terrassen etc., ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten. Sollte es erforderlich werden, diesen Abstand zu unterschreiten, ist bei der Unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung parallel zu den Straßen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Geländemodellierung der unbebauten Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeverhältnisse benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstückszufahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Bei Bedarf sind zur Herstellung des Straßenkörpers zudem vom jeweiligen Grundstückseigentümer in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenze entschädigungslos zu dulden.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO) - Gestaltungssatzung

2.1 Dachausbildung und -materialien

Die zulässigen Dachneigungen sind aus den Eintragungen im Bebauungsplan bzw. im Rahmen der Nutzungsschablonen sowie der Legende ersichtlich.

Im Mischgebiet (MI) sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Für Nebengebäude, die sich in ihrem Erscheinungsbild dem Hauptgebäude unterordnen, sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht größer als 10,30 qm sein. Die Verwendung von Leuchtreklamen zur freien Landschaft hin ist ausgeschlossen. Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z. B. Wechsellichtanlagen, laufende Schriftbänder, Skybeamer) sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an der Gebäudefassade dürfen nicht über die Traufabschlüsse hinausragen. Frei stehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,00 m (gemessen ab der Oberkante des jeweils zugeordneten Straßenabschnitts) nicht überschreiten.

Im SO und im GE/ GE´e sind Werbeanlagen auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je angefangene 20,00 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind eine Fahne bzw. ein Fahnenmast oder ein Standtransparent oder eine Hinweistafel oder ein Pylon zulässig. Die Beschränkung der Anzahl der Werbeanlagen gilt nicht für das unmittelbar an die Lauterburger Straße angrenzende Gewerbegebiet GE´e 1. Die Werbeanlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von 1,00 m einhalten; Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

Die parallel zur gewidmeten Bahnanlage gelegenen Grundstücksgrenzen der Gewerbegebietsflächen GE´e 1 und GE´e 2 sind mit einer undurchdringlichen, mindestens 1,20 m hohen Einfriedung zu versehen. Gegen öffentliche Flächen gerichtete Einfriedungen dürfen maximal 1,80 m hoch sein und sind nur in transparenter Ausführung (Holz, Drahtgeflecht, Stab-Gitterzaun) zugelassen. Ausgenommen hiervon sind lebende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

Lagerplätze müssen - ausgenommen die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Zonen - gegen öffentliche Flächen und gegen nicht gewerblich genutzte Fremdgrundstücke, mit einer undurchsichtigen Einfriedung von 1,80 m Höhe abgeschirmt werden.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen entsprechend den landes- und nachbarrechtlichen Vorschriften auszubilden.

Standplätze für Mülltonnen und Müllcontainer sind im gesamten Baugebiet gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit Hecken abzapflanzen.

3 Begründung

3.1 Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden durch eine unterbrochene schwarze Linie festgelegt.



Im Geltungsbereich sind folgende Flurstücke enthalten (Nr.):

4426/33 (Bahnlinie, teilw.), 4426/34 (Dörniggraben), 4426/35 (Bahnlinie, teilw.), 9236/15 (Fahrweg, teilw.), 9238/1, 9238/2, 9239, 9240, 9241/1, 9241/2, 9242, 9243, 9244, 9245, 9246, 9247, 9248, 9249, 9250, 9251, 9252, 9253, 9254, 9255, 9256, 9257, 9258, 9259, 9260, 9261, 9262, 9263, 9264, 9265, 9266, 9267, 9269, 9270, 9271 (Fahrweg), 9272, 9272/2, 9273, 9278, 9278/1, 9280/2, 9280/3, 9284/1, 9284/2, 9285, 9286/2, 9286/3, 9289/3, 9291/1, 9291/2, 9291/3, 9292, 9293, 9294, 9295, 9296, 9297, 9298, 9299, 9300, 9301, 9302, 9334/3, 9334/4, 9334/6 (Lauterburger Str., teilw.), 9421/8 (Jahnstr., teilw.), 9476/4 (Fahrweg, teilw.), 9478/3, 9478/10, 9478/11, 9478/14, 9478/15, 9478/16, 9478/17, 9478/18, 9478/19, 9478/20 (Fahrweg), 9478/21, 9478/22 (Fahrweg, teilw.), 9478/23 (teilw.), 9479/248 (Fahrweg, teilw.), 9480/2 (Dörniggraben, teilw.), 9491/13 (Dörniggraben, teilw.), 9491/14 (Dörniggraben, teilw.).

Die Flächengröße beträgt rund 14,3 ha.

Im Zusammenhang mit den im Rahmen der Landschaftsplanerischen Beiträge vorgenommenen Flächenbilanzierungen und dem hierbei ermittelten Bedarf an noch zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen werden zudem sieben gemeindeeigene Öko-konto-Grundstücke entlang des Erlenbachs/ Flutgrabens (Gemarkung Winden: Nr. 1203/2, Gemarkung Steinweiler: Nr. 6001/1, Nr. 6001/2, Nr. 6065/2, Nr. 6033, Nr. 6100 und Nr. 6101) als Ausgleichsflächen für den naturschutzrechtlichen Eingriff bestimmt. Die Flächen nehmen eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,85 ha ein und liegen etwa 5 - 6 km (Luftlinie) nordwestlich des Plangebiets.

3.2 Planungsanlass und Planungsziele

Zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs auf der Bahnhofs-/ Rheinstraße beabsichtigt die Stadt Kandel, eine Ortsrandstraße durch das Gewerbegebiet östlich der Lauterburger Straße in Richtung Osten durch die Bahnlinie hindurch zum Verkehrskreisel an der Autobahnanschlussstelle Kandel-Mitte zu führen (sog. Südost-Umfahrung). Die neue Ortsrandstraße soll die Lauterburger Straße (L 554), die südlich der Stadt in die B 9 übergeht (mit A 65 AS Kandel-Süd), mit der Rheinstraße, die östlich von Kandel in die L 549 (mit A 65 AS Kandel-Mitte) überführt wird, verbinden. Im Rahmen eines beauftragten Verkehrsgutachtens wird der Ortsrandstraße eine hohe Verkehrswirksamkeit beschieden (MODUS CONSULT ULM GMBH 2007, siehe Kap. 3.5.1).

Der östliche Abschnitt der neuen Südost-Umfahrung ist planungsrechtlich gesichert (siehe rechtskräftiger Bebauungsplan „Rheinstraße - Teilbereich Unterkandeler Krautgärten“) und wurde bereits realisiert. Der vorliegend betrachtete Abschnitt der Südost-Umfahrung schließt an die Trasse der verlängerten Klärstraße an, verläuft bis auf Höhe der Bahnlinie nahezu parallel zu einem bereits bestehenden Landwirtschaftsweg und verläuft dann durch das Gewerbegebiet bis zur Lauterburger Straße. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des westlichen Teilstücks der Ortsrandstraße mit Anbindung an die Lauterburger Straße geschaffen werden (Lückenschluss). Der Bebauungsplan ersetzt im Hinblick auf den Neubau dieses Abschnitts der Südost-Umfahrung ein andernfalls erforderliches Planfeststellungsverfahren.

Der seit Oktober 2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ ist bisher nur auf Teilflächen realisiert worden. Vor allem die Bebauung der östlich der Lauterburger Straße in zweiter Reihe gelegenen Gewerbeflächen steht noch aus, so dass eine Anpassung der für die neuen Gewerbeflächen geplanten Erschließungsstraße an die Trassenführung und den Straßenquerschnitt der neuen Südost-Umfahrung möglich ist. Das fehlende Teilstück der Trasse auf Höhe und nordöstlich der Bahnlinie wird neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen und bindet an die östliche Trassenführung der neuen Ortsrandstraße an. Die in diesem Bereich für die Ortsumfahrung erforderlichen Grundstücksflächen wurden von Seiten der Stadt Kandel erworben. Die an die Trasse angrenzenden Grundstücke werden in den Erweiterungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen und entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung festgesetzt.

Aktuelle Planungen sehen darüber hinaus eine Verlagerung und Erweiterung des derzeit an der Lauterburger Straße angesiedelten großflächigen Edeka-Lebensmittelvollsortimentmarktes auf östlich des rechtskräftigen „Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gelegene, als „Gewerbegebiet“ festgesetzte Flächen vor. Die Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelvollsortimentsmarktes von 1.000 m² wird als nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entsprechend angesehen.

Die Obere Landesplanungsbehörde hat einer Verlagerung und angemessenen Vergrößerung der Verkaufsfläche gemäß raumordnerischer Entscheidung vom Juli 2010 zugestimmt. Diese sind mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar, wenn zum einen die zukünftige Verkaufsfläche auf max. 1.500 m² begrenzt wird - bei gleichzeitiger Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments exkl. Lebensmittel auf max. 10 % der Verkaufsfläche. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist eine Änderung der Gewerbegebietsfestsetzung in ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ erforderlich.

Die derzeit als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzte Fläche des Einkaufsmarktes soll zum anderen entsprechend dem raumordnerischen Entscheid der Oberen Landesplanungsbehörde vom Juli 2010 in ein „Gewerbegebiet“ umgewidmet werden.

Die beiden im „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ebenfalls angesiedelten Discount-Märkte Aldi und Netto sollen darüber hinaus gemäß raumordnerischer Entscheidung in ihrem derzeitigen Bestand (derzeitige Verkaufsfläche) festgeschrieben werden. Der raumordnerische Entscheid sieht zudem vor, weitere Einzelhandelseinrichtungen im Bereich östlich der Lauterburger Straße durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auszuschließen.

Weiterhin werden im Zuge der vorliegenden Änderung die Ergebnisse der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009, insbesondere im Hinblick auf die dort angeführte Liste zentrenrelevanter Sortimente, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die Abgrenzung bzw. der Zuschnitt der für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Grundstücke wird vor dem Hintergrund von Nachfragen interessierter Gewerbetreibender optimiert.

Für das südlich des Kreuzungsbereichs Lauterburger Straße - Jahnstraße festgesetzte Mischgebiet besteht von Seiten eines Grundstückseigentümers die Absicht, ein weiteres Gebäude zu errichten. Die Abgrenzung des Baufensters orientiert sich hier derzeit eng am bereits bestehenden Gebäude bzw. der baulichen Anlage. Es wird eine Vergrößerung des nördlichen Baufensters des Mischgebiets angestrebt. Entsprechendes gilt auch für zwei Grundstücke des Mischgebiets östlich der Lauterburger Straße (Flurstücke Nr. 9267 und Nr. 9269).

Der Stadtrat von Kandel hat zudem in seiner Sitzung am 18.12.2008 die Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich des Bahnhofs“ beschlossen, der den Teilbereich Jahnstraße mit überplant. Der nordwestlich der Lauterburger Straße gelegene Plangebietsteil wird deshalb aus dem Geltungsbereich des vorliegen-

den Bebauungsplans ausgegliedert.

Darüber hinaus werden die bisherigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen den aktuellen Erfordernissen angepasst (u. a. im Hinblick auf Werbeanlagen, Satzung über die Teilungsgenehmigung).

3.3 Einfügung in die Gesamtplanung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) von 2004 sind die überplanten, südwestlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche als „Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ im Bestand bzw. in Planung ausgewiesen. Die nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Bereiche sind als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Die Straßen im Geltungsbereich sind nicht als regional bedeutsame Straßenverbindungen gekennzeichnet und zeichnerisch nicht explizit dargestellt.

Wie bereits im vorangegangenen Kapitel angeführt liegt zur Verlagerung und Erweiterung Edeka-Lebensmittelvollsortimentmarktes in der Lauterburger Straße ein raumordnerischer Entscheid der Oberen Landesplanungsbehörde vom Juli 2010 vor. Die im raumordnerischen Entscheid getroffenen Festlegungen werden vorliegend berücksichtigt.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist im Hinblick auf die neue Südost-Umfahrung aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel entwickelt (siehe 8. Änderung/ Ergänzung des Flächennutzungsplanes 2002 der VG Kandel, hier Teiländerung: Straßentrasse Süd-Ost-Umgehung).

Die geplante Festsetzung eines Sondergebiets für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Edeka) ist derzeit noch nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kandel entwickelt. Die Fläche ist als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ebenso ist das im Bereich des heutigen Edeka-Marktes festzusetzende Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan noch als „Sonderbaufläche Einzelhandel“ ausgewiesen. Darüber hinaus ist das bereits bestehende Mischgebiet östlich der Lauterburger Straße und südlich der Bahntrasse (und vorliegend unverändert übernommene) im derzeit gültigen Flächennutzungsplan noch als bestehende Wohnbaufläche/ Gewerbefläche dargestellt. Die Verbandsgemeinde Kandel strebt mit der 9. Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2002 eine entsprechende Anpassung der beiden Bauleitplanungen an. Das Beteiligungs- und Auslegungsverfahren zur Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird parallel zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ durchgeführt werden. Dieses wird mit Satzungsbeschluss der vorliegenden Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans abgeschlossen sein.

3.4 Planungsinhalt und Grundzüge der Planung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 sind folgende Erweiterungen/ Änderungen vorgesehen:

Erweiterungsbereich:

- Festsetzung des Abschnitts der neuen Südost-Umfahrung, Querschnitt und Trassenführung orientieren sich an der Vorentwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH (Stand März 2011), Gesamtbreite (ohne Versickerungsmulden) 12,75 m (Querschnitt von Nord nach Süd: Bankette 1,5 m - Verkehrsstrasse 6,5 m - Seitentrennstreifen 1,75 m - kombinierter Rad-/ Fußweg 2,5 m - Bankette 0,5 m); randliche Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,0 m, abschnittsweise zzgl. Böschungen.
- Festsetzung/ Übernahme der südlich an die Trasse angrenzenden, rechtskräftigen ökologischen Ausgleichsfläche für den SB-Markt Fa. Lehmann GmbH & Co. KG (ehemals Eurospar/ aktuell Edeka, Festsetzung 1.7.3.3) sowie der Flächen für die Landwirtschaft bzw. des Dörniggrabens am Südrand gemäß Bestand.
- Landwirtschaftsweg nördlich der Trasse wird erhalten.

Änderungsbereich:

- **Plan-/ Erschließungsstraße/ Südost-Umfahrung:**
Querschnitt und Trassenführung der Südost-Umfahrung sowie der abzweigenden Stichstraße orientieren sich an der Vorentwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH (Stand März 2011); Südost-Umfahrung: Gesamtbreite (ohne Versickerungsmulden) 12,25 m (Querschnitt von Nord nach Süd: Bankette 1,0 m - Verkehrsstrasse 6,5 m - Seitentrennstreifen 1,75 m - kombinierter Rad-/ Fußweg 2,5 m - Bankette 0,5 m); randliche Versickerungsmulden mit einer Breite von 1,0 m bzw. 0,5 m abschnittsweise zzgl. Böschungen; abzweigende Stichstraße: Regelbreite von 6,5 m zzgl. Aufweitungen im Kurvenbereich und Wendehammer am Westende mit einer Breite von 25 m sowie beidseitigem Rad- bzw. Gehweg mit je 1,5 m.
wesentliche Änderungen:
weitgehender Wegfall der öffentlichen Stellplätze entlang der Plan-/ Erschließungsstraße (ca. 50 Pkw-Stellplätze im Plan, realisierbar wg. Kurvenradien vermutlich weniger), hierdurch auch Wegfall der Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum (Ersatz auf GE-/ SO-Flächen).
- **Gewerbegebiet östlich der Lauterburger Straße:**
Anpassung der Abgrenzung des Gebiets, der Baufenster und der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen an den Verlauf der Südost-Umfahrung bzw. des nördlichen Abzweigs (gemäß Vorentwurfsplanung), an die Nachfrage interessierter Gewerbetreibender bzw. an die Verlagerung des Edeka-Markts. Reduzierung der Gewerbegrundstücke und der Flächengröße des GE insgesamt (GEneu vormals insg. ca. 4,74 ha, aktuell insg. ca. 4,09 ha).

Die Festsetzung zur Mindest-/ Höchstflächengröße der Baugrundstücke (vormalige Festsetzung 1.3) entfällt aufgrund der Nachfragewünsche interessierter Gewerbetreibender sowie dem Zuschnitt der dann noch verbleibenden Gewerbegebietsflächen. Berücksichtigung der Ergebnisse der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009 bzw. des Raumordnerischen Entscheids der Oberen Landesplanungsbehörde zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes in der Lauterburger Straße in Kandel vom Juli 2010.

Festsetzung von Baumstandorten zur Gliederung der Plan-/ Erschließungsstraße entlang der vorderen Grundstücksgrenzen (war teilweise so bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, betrifft jetzt alle Grundstücke, Festsetzung 1.7.2.4). Als Ersatzvornahme bei Nichtdurchführung der Dachflächenbegrünung sieht der bislang rechtskräftige Bebauungsplan die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen auf dem Baugrundstück vor. Da diese zusätzlichen Baumpflanzungen aufgrund der sonstigen Pflanzgebote nicht in jedem Fall auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können, wird eine weitere Ersatzmöglichkeit zur Durchführung von funktional gleichwertigen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen eröffnet.

- **Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe:**

Anpassung der Baufenster und der maximal zulässigen Verkaufsfläche der bestehenden Netto- und Aldi-Filialen an den derzeitigen Bestand.

Vergrößerung der Sondergebietsfläche nach Osten aufgrund der geplanten Verlagerung des Edeka-Markts (SO vormals insg. ca. 1,69 ha, aktuell insg. ca. 2,36 ha), Berücksichtigung der Ergebnisse der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009 bzw. des Raumordnerischen Entscheids der Oberen Landesplanungsbehörde zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes in der Lauterburger Straße in Kandel vom Juli 2010.

Festsetzung von Baumstandorten zur Gliederung der Plan-/ Erschließungsstraße entlang der vorderen Grundstücksgrenzen, Bäume entlang der Lauterburger Straße (mit Erhaltungsbindung) werden dem Bestand angepasst.

Im Bereich des mit einer Erhaltungsbindung für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen versehenen Versickerungsbeckens auf dem Flurstück Nr. 9289/3 (Aldi-Filiale) wurden zwischenzeitlich bzw. werden Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt. In der Folge kann die Erhaltungsbindung entfallen.

- **Misch-/ Gewerbegebiet nördlich der Jahnstraße**

Ausgliederung aus dem Geltungsbereich; Wegfall der entsprechenden textlichen Festsetzungen.

- **Mischgebiete südlich des Kreuzungsbereichs Lauterburger Straße - Jahnstraße sowie östlich der Lauterburger Straße**

Vergrößerung der Baufenster ohne Änderung der bereits zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6).

- **Werbeanlagen**

Erhöhung der zulässigen Größe von Werbeanlagen von 6,0 m² auf 10,3 m² sowie Beschränkung der Anzahl von frei stehenden Werbeanlagen (Festsetzung 2.2).

- **Satzung über die Teilungsgenehmigung**
Satzung und entsprechende Verweise werden ersatzlos gestrichen (Änderung des BauGB).
- **Anpassung der Gehölz-Pflanzlisten**
siehe Anhang A; Anpassung der Anhangsbezeichnung, Neuordnung der vorge schlagenen Gehölze (insb. wg. Ersatz der Baumpflanzungen auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch entsprechende im GE/ SO bzw. wg. auf Höhe der Bahnlinie neu hinzukommendem Straßenbegleitgrün).
- **Ökologische Ausgleichsflächen**
Durch die Neuanlage der Südost-Umfahrung ist eine zusätzliche Ausgleichsfläche zur erbringen (Ausgleichsfläche „Ö1“ wird verkleinert, Eingriff in rechtskräftige Ausgleichsfläche Fa. Lehmann GmbH & Co. KG sowie in Landwirtschaftsflächen), Abbuchung einer weiteren Ökokonto-Fläche in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung (Flurstück Nr. 6065/2, Gemarkung Steinweiler, Ökokontofläche Nr. 19), entsprechende Ergänzung der Festsetzungen 1.7.3.2 und 1.8.

Der Zustand des Plangebiets wird im Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag näher beschrieben (siehe auch Kap. 3.5.6).

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet MI, als Gewerbegebiet GE / GE´e und als Sondergebiet SO für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt. Die Nutzungsfestsetzungen wurden differenziert nach „zulässigen“, „ausnahmsweise zulässigen“ und „unzulässigen“ Nutzungsarten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 werden im Hinblick auf das Mischgebiet keine Änderungen getroffen. Es wird deshalb auf die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 verwiesen.

Im Hinblick auf das Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Einzelhandel unter Berücksichtigung der Ergebnisse der „Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh.“ der GMA, Ludwigsburg vom Februar 2009 bzw. des Raumordnerischen Entscheids der Oberen Landesplanungsbehörde zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes (sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Fachmarktes) in der Lauterburger Straße in Kandel vom Juli 2010 festgesetzt. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kandel werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist das Einzelsortiment Getränke als Teil der Sortimentgruppe Nahrungs- und Genussmittel, das im GE´e 3 (ehemaliger Standort des Edeka-Marktes) zugelassen werden soll (siehe hierzu Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh., GMA 2009, Kap. 1.3.2.1, 2. Absatz).

Die Größe der neuen Gewerbegebietsfläche reduziert sich insbesondere durch die geplante Verlagerung des Edeka-Markts (siehe unten) von vormals ca. 4,74 ha auf aktuell ca. 4,09 ha.

Der oben genannte Raumordnerische Entscheid vom Juli 2010 bildet darüber hinaus die Grundlage für die vorliegende Abgrenzung des Sondergebiets für großflächige Einzelhandelsbetriebe und die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten in den Sondergebieten (s. S. 16 ff. des Raumordnerischen Entscheids). Der Planstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Kandel und liegt dezentral im Süden des zentralen Versorgungsbereichs in deutlicher Entfernung und durch die Bahntrasse augenfällig von diesem getrennt. Es handelt sich jedoch um einen Bestandsstandort, der durch den Lebensmittelhandel geprägt ist und auch eine Nahversorgungsfunktion für das im Westen gelegene Wohngebiet übernimmt. Bei einer Festschreibung der Verkaufsfläche des zur Verlagerung vorgesehenen Lebensmittelvollsortimentmarktes (Edeka) von maximal 1.500 qm inkl. Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments (exkl. Lebensmittel) auf max. 10 % der Verkaufsfläche, der Bestandsfestschreibung der beiden bestehenden Discount-Märkte der Firmen Aldi und Netto sowie der Umwidmung des SO-Gebiets des frei werdenden Edeka-Marktes in ein Gewerbegebiet werden von Seiten der Oberen Landesplanungsbehörde das städtebauliche Integrationsgebot sowie das Nichtbeeinträchtigungsgesetz als beachtet angesehen.

Die beiden bestehenden Discount-Märkte liegen im Hinblick auf ihre Verkaufsfläche an bzw. knapp unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. Der zur Verlagerung vorgesehene Lebensmittelvollsortimentmarkt erfüllt das Kriterium der Großflächigkeit. Da die drei Lebensmittelmärkte am Planstandort insgesamt als Agglomerationsbereich zu betrachten sind, werden alle drei im vorliegenden Bebauungsplan als Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.

Die Größe der Sondergebietsfläche beträgt gemäß vorliegender Änderung ca. 2,36 ha gegenüber der ursprünglichen Flächenausweisung im rechtskräftigen Bebauungsplan von ca. 1,69 ha.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude/ baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, BMZ) wird größtenteils entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung als Höchstmaß festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Gegenüber den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 sind keine Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die Höhe der Gebäude/ baulichen Anlagen je Baugebietstyp vorgesehen.

Vorliegend erfolgt eine Anpassung des nördlichen Baufensters des südlich des Kreuzungsbereichs der Lauterburger Straße - Jahnstraße festgesetzten Mischgebiets an die Erweiterungsabsichten der Grundstückseigentümer. Die Abgrenzung des Baufensters im rechtskräftigen Bebauungsplan vom Oktober 2003 erfolgte restriktiv auf der Grundlage der Bestandssituation; mögliche Erweiterungen wurden nicht berücksichtigt. Entsprechendes gilt für die beiden Flurstücke Nr. 9267 und Nr. 9269 im östlich der Lauterburger

Straße angrenzenden Mischgebiet. Die jetzt beabsichtigten Erweiterungen sind im Rahmen der für die Mischgebiete festgesetzten GRZ von 0,6 zulässig. Pflanzbindungen bestehen für diese Bereiche nicht. Die maßvolle Vergrößerung der Baufenster wird im Hinblick auf die Einbindung in die bestehende bzw. planungsrechtlich mögliche Baustruktur des Plangebiets und dessen Umgebung als verträglich beurteilt.

Die GRZ (0,8) und die maximalen Gebäudehöhen der neuen Sondergebietsfläche zur Verlagerung des Lebensmittelvollsortimenters entsprechen den Vorgaben für das ursprüngliche Gewerbegebiet. Der Mindestanteil der gärtnerisch anzulegenden Freiflächen ist mit 20 % geringfügig höher (im GE 15 %).

Für die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugebiete bzw. die Stellplatzanlagen und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Bauflächen werden entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom Oktober 2003 Pflanzbindungen/-gebote festgesetzt.

In der Planzeichnung werden die Baumstandorte entlang der Lauterburger Straße (mit Erhaltungsbindung) dem zwischenzeitlichen Bestand angepasst. Zur Gliederung der Lauterburger Straße, der Südost-Umfahrung sowie der abzweigenden Stichstraße werden auf den Privatgrundstücken entlang der vorderen Grundstücksgrenzen Baumpflanzungen festgesetzt (insg. mind. 75 Bäume, in alleeartiger Pflanzung). Dies war teilweise so bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, betrifft jetzt jedoch alle Grundstücke (siehe Festsetzung 1.7.2.4), da durch den Wegfall der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum diese dort nicht mehr untergebracht werden können. Die Festsetzung dient der inneren Durchgrünung und Gliederung des Baugebiets bzw. des Straßenverkehrsraums und ist in Anbetracht der Gesamtbreite der Erschließungsstraßen von besonderer Bedeutung.

Als Ersatzvornahme bei Nichtdurchführung der Dachflächenbegrünung sieht der bislang rechtskräftige Bebauungsplan die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen auf dem Baugrundstück vor. Da diese zusätzlichen Baumpflanzungen aufgrund der sonstigen Pflanzgebote nicht in jedem Fall auf dem Baugrundstück gewährleistet werden können, wird eine weitere Ersatzmöglichkeit zur Durchführung von funktional gleichwertigen Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen eröffnet. Bezüglich der Art der Ersatzmaßnahmen und der fachgerechten Ermittlung des Kompensationsumfangs werden Vorgaben getroffen. Dabei ist mindestens ein Verhältnis von zu begrünender Dachfläche zu externer Kompensationsmaßnahme von 1 : 0,5 einzuhalten.

Die Pflanzenlisten des Anhangs A werden neu geordnet (insb. wg. Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen - vormals vorwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. wg. auf Höhe der Bahnlinie neu hinzukommendem Straßenbegleitgrün, siehe unten); die Bezeichnung der Anhänge wird entsprechend angepasst.

3.4.3 Bauweise

Als Bauweise wird im Mischgebiet die offene Bauweise, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. In den beiden letzt genannten wird in Ausnahmefällen eine Grenzbebauung zugelassen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 erfolgen vorliegend keine Änderungen.

3.4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Oktober 2003 wird vorliegend im GE, GE´e 2 und SO 3 die Stellung der baulichen Anlagen, wie auch die Firstrichtung bei Gebäuden mit geneigten Dächern frei gestellt. Damit wird eine optimale aktive oder passive Nutzung von Sonnenenergie auf den Dachflächen der Gebäude/ baulichen Anlagen ermöglicht. Die Freistellung der Firstrichtung wird auf die Neubebauung der östlich der Lauterburger Straße in zweiter Reihe bzw. rückwärtig liegenden Gewerbe-/ Sondergebietsflächen beschränkt. Die Gebäude dieser Gewerbe-/ Sondergebietsflächen werden nur im unmittelbaren Nahbereich einsehbar sein (Flächen sind von Bahndamm, Wald bzw. bestehender Bebauung umgeben). Die bestehende Baustruktur entlang der Lauterburger Straße, ihre gestalterische Bedeutung als Stadteingang sowie die landschaftliche Einbindung der neuen Gewerbe-/ Sondergebietsflächen bleiben gewahrt.

3.4.5 Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 erfolgen vorliegend hauptsächlich redaktionelle Anpassungen. Vor dem Hintergrund der möglichen Nutzung einer Zufahrt durch mehrere Gewerbeeinheiten/ Betriebe und einer damit verbundenen höheren Verkehrsfrequenz sowie der erforderlichen Verkehrssicherheit wird die Breite der zulässigen Grundstückszufahrten nicht mehr beschränkt (vormals max. 7,0 m).

3.4.6 Verkehrsflächen, Anbindung an den Straßenverkehr

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 zur Erschließung der östlich der Lauterburger Straße gelegenen Gewerbeflächen festgesetzte Planstraße wird vorliegend ein Teilabschnitt der neuen Südost-Umfahrung. Die vorliegende Trassenführung entspricht der Vorentwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH (Stand März 2011). Dies gilt entsprechend für die von der Umfahrung abzweigenden Stichstraße:

Im Vergleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Oktober 2003 entfallen die entlang der Plan-/ Erschließungsstraße festgesetzten öffentlichen Stellplätze nahezu vollständig (ca. 50 Pkw-Stellplätze siehe Planzeichnung, realisierbar wg. Kurvenradien vermutlich weniger); Stellplätze sind gemäß Vorentwurfsplanung lediglich auf der Ostseite der abzweigenden Stichstraße vorgesehen; hierdurch entfallen auch die Baumstandorte, die vormals zur Gliederung auf dem Parkstreifen vorgesehen waren (Ersatz siehe oben).

Die jeweils erforderliche Anzahl der Stellplätze ist auf den privaten Gewerbegrundstücken nachzuweisen; Größe und Zuschnitt der Grundstücke lassen eine entsprechende Ausweisung zu.

Die Trasse der Südost-Umfahrung wird mit oben genanntem Querschnitt unter der Bahnlinie hindurch in östliche Richtung weiter geführt. Am östlichen Plangebietsrand bindet sie an den im rechtskräftigen Bebauungsplan „Rheinstraße - Teilbereich Unterkandeler Krautgärten“ festgesetzten östlichen Trassenabschnitt an.

Der westliche Anschluss der neuen Südost-Umfahrung erfolgt an einer übersichtlichen Stelle der Lauterburger Straße (L 554), um Störungen oder Gefährdungen des fließenden Verkehrs so gering wie möglich zu halten. In der Lauterburger Straße soll die vorhandene Linksabbiegespur erweitert werden. Damit soll ein möglichst störungsfreier Verkehrsablauf gewährleistet werden.

Der nördliche Abzweig (Stichstraße mit Wendehammer) wird zur Notentlastung durch eine notbefahrbare Verbindung zur Lauterburger Straße ergänzt (Breite 4 m). Damit soll eine ausreichende Betriebssicherheit des Erschließungssystems gewährleistet werden. Im Zuge der redaktionellen Anpassung wird die bisher als notbefahrbarer Fußweg ausgewiesene Verbindung zukünftig als notbefahrbarer Rad-/ Fußweg festgesetzt.

Der östlich der Bahnlinie vorhandene und zukünftig nördlich der Südost-Umfahrung gelegene Landwirtschaftsweg wird erhalten und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg festgesetzt. Die Landwirtschaftsflächen südlich der Südost-Umfahrung erhalten eine Zufahrtmöglichkeit. Damit wird die Erschließung der angrenzenden Landwirtschaftsflächen gesichert.

Die Böschungsflanken der geplanten Unterführung der Südost-Umfahrung auf Höhe der Bahnlinie sowie der östlich der Bahntrasse liegende Trassenabschnitt sollen - soweit dies unter Berücksichtigung geltender Richtlinien möglich ist - mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die Festsetzung dient der Begrünung und Gliederung des Straßenverkehrsraums und ist in Anbetracht der Gesamtbreite der Verkehrsstraße von besonderer Bedeutung.

3.4.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Am Rande des neuen Gewerbe-/ Sondergebiets (zur Bahntrasse bzw. zum Dörniggraben hin) werden auf öffentlichen Freiflächen Flächen zur Rückhaltung und Versickerung/ Verdunstung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers ausgewiesen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Oktober 2003 ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen. Die zentralen Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers benötigen eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung.

Das im Bereich der Südost-Umfahrung anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Vorentwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH vom März 2011 in angrenzende flache Versickerungsmulden abgeführt werden.

3.4.8 Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan wird westlich der Lauterburger Straße eine „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ mit Pflanzbindungen/ -geboten ausgewiesen. Diese dient als Pufferzone zwischen Gewerbe-/ Sondergebiet, Landesstraße und Wohngebiet. Gleichzeitig dient sie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom Oktober 2003 entfällt die im Bereich des Schutzstreifens für die Versorgungsleitung (Trinkwasserleitung in Verlängerung der Raiffeisenstraßen) ausgewiesene „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Wiese“ (Breite 10 m, Fläche ca. 572 m²). Für die westlich und östlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen besteht ein Kaufinteresse eines Gewerbebetriebs. Um eine räumliche Trennung der Gewerbegebietsflächen durch eine Grünfläche zu vermeiden, werden diese zusammengefasst und lediglich das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (je 2,5 m beidseitig der Leitungsachse) festgesetzt.

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

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ vom Oktober 2003 wird am Ostrand der Bauflächen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft angeordnet, auf der Gehölz- und Grünlandbestände entwickelt werden sollen („Ö1“). Darüber hinaus werden die sechs, am Flutgraben gelegenen Ökokonto-Flächen, auf denen die Entwicklung von extensiv genutztem Dauergrünland sowie von Feucht- und Nasswiesenbrachen festgesetzt ist, ebenfalls als Flächen zum Ausgleich vorhabensbedingter Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft herangezogen („Ö2“ - Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen).

Insbesondere durch die Neuanlage der Südost-Umfahrung sind zusätzliche Ausgleichsflächen/ -maßnahmen zur erbringen (Eingriff in bzw. Verkleinerung der Ausgleichsfläche „Ö1“ und der rechtskräftigen Ausgleichsfläche der Fa. Lehmann GmbH & Co. KG sowie Eingriff in Landwirtschaftsflächen). Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung/ -Erweiterung erfolgt deshalb die Abbuchung einer weiteren Ökokonto-Fläche in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung (Flurstück Nr. 6065/2, Gemarkung Steinweiler, Flächengröße 7.390 m², Ökokonto-Fläche Blatt Nr. 19). Die in der Planzeichnung mit „Ö2“ gekennzeichnete Fläche sowie die entsprechenden textlichen Festsetzungen 1.7.3.2 und 1.8 (Zuordnungsfestsetzung) werden um dieses Flurstück ergänzt.

Die nordöstlich der Bahntrasse gelegenen Flurstücke Nr. 9242, Nr. 9243 und Nr. 9244 (Gewann „Heinzenlöchel“) sind bestehende Kompensationsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft, der im Zuge der Errichtung des SB-Marktes auf den Flurstücken Nr. 9291 und Nr. 9291/1 (ehemalige Eurospar-Filiale, aktuell Edeka) durch die Fa. Lehmann GmbH & Co. KG erfolgte. Ihr Status als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche (Eingriffsregelung nach dem Bundes-/ Landesnaturschutzgesetz) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen („Ö_{Le}“). Die Flächen werden im Bebauungsplan entspre-

chend dem Entwicklungsziel (Herstellung und dauerhafte Erhaltung eines Mosaiks aus Seggen-Nasswiesen, Flutrasen bzw. Hochstaudenfluren, Silgenwiesen sowie wechselseuchten Glatthaferwiesen, siehe IUS 1999) gekennzeichnet. Der aktuellen Entwicklung eines naturnahen Feuchtwalds im Randbereich zum Dörniggraben wird durch eine entsprechende Ergänzung Rechnung getragen.

3.4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Einschränkungen der Gestaltung der baulichen Anlagen und der Gestaltung der privaten Freiflächen erfolgen zur Schonung des Stadt- und Landschaftsbilds. Damit soll eine ortsgerechte Einbindung des Baugebiets in den Stadt- und Landschaftscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Dachausbildung und den Dachmaterialien entsprechen denen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom Oktober 2003.

Im Hinblick auf Einfriedungen werden gemäß der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt a.M. geäußerten Bedenken berücksichtigt. Für Grundstücke bzw. Grundstücksseiten, die parallel und in räumlicher Nähe zur Bahntrasse liegen, werden ergänzende Vorgaben zur Gestaltung der rückwärtigen Einfriedungen getroffen. Mit dieser Ergänzung wird im Interesse der öffentlichen Sicherheit gewährleistet, dass keine illegalen Gleisbetretungen erfolgen.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen wird im Hinblick auf die maximal zulässige Größe der Anlagen von 6,0 m² auf 10,3 m² erhöht. Letzt genanntes Format entspricht der Flächengröße von Werbeanlagen im Euroformat (3,8 m x 2,7 m = 10,26 m²) und berücksichtigt zudem das in Deutschland am meisten verbreitete Medium der Plakatwerbung, die Großfläche mit einem Plakatformat von 18/1-Bogen, was einer Breite von 3,56 m und einer Höhe von 2,52 m, d. h. einer Fläche von rund 9 m², entspricht. Die festgesetzte Größenbeschränkung ist gemäß der derzeitigen Rechtsprechung eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, da sie einerseits die Bau(gestaltungs)freiheit des Eigentümers und andererseits die Gemeinwohlbelange (Ortsbild) angemessen berücksichtigt.

Die Zulassung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung stellt den grundrechtlich gewährleisteten Anspruch des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs auf „Kontakt nach Außen“ sicher. Im MI, GE/ GE´e und SO sind zudem selbstständige Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche prinzipiell zulässig. Für die Gewerbe- und Sondergebiete wird darüber hinaus auch das Aufstellen von Werbeanlagen außerhalb des Baufensters auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksseite erlaubt. Dies entspricht zum einen den bereits vorhandenen Gegebenheiten (Bestandsschutz), zum anderen sind die Baufenster teilweise im rückwärtigen Bereich der Grundstücke angeordnet, so dass die Werbewirksamkeit einer Anlage hier nur eingeschränkt gegeben ist. Vor dem Hintergrund der Ortsbildgestaltung wird die Anzahl der selbstständigen Werbeanlagen jedoch begrenzt. Ausgenommen ist das unmittelbar an die Lauterburger Straße angrenzende Gewerbegebiet GE´e 1, für das in dieser Hinsicht Bestandsschutz gilt; für Autohäuser ist eine hohe Dichte an Werbeanlagen zudem gewerbetypisch.

3.5 Auswirkungen des Bebauungsplans

3.5.1 Voraussichtliche Verkehrsverlagerungen durch die Ortsrandstraße/ Südost-Umfahrung

Das Büro MODUS CONSULT ULM GMBH wurde im Frühjahr 2007 von der Verbandsgemeinde Kandel beauftragt, die innerörtlichen Entlastungswirkungen der neuen Südost-Umfahrung zu prognostizieren. Hierfür wurde auf der Grundlage bestehender Verkehrsuntersuchungen und aktueller Knotenpunktzählungen die derzeitige Straßenbelastung ermittelt (siehe MODUS CONSULT ULM GMBH, August 2007, siehe Anhang D). Unter Berücksichtigung struktureller räumlicher Entwicklungen wurde zudem eine Verkehrsprognose für das Planjahr 2025 erstellt. Mit diesem Verkehrsaufkommen wurde die Entlastungswirkung der geplanten Ortsrandstraße bewertet.

Folgende Straßenbelastungen wurden für den Analyse-Nullfall (2007, ohne Ortsrandstraße), den Prognose-Nullfall (2025, ohne Ortsrandstraße) und im Vergleich dazu für den Planungsfall (2025, mit Ortsrandstraße) berechnet:

| <i>Straßenbelastungen</i> | Rheinstraße | Bahnhof-/ Lauterburger Straße | A 65 (zw. AS Kandel-Süd und AS Kandel-Mitte) | Südost-Umfahrung |
|--|--------------------------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| Analyse-Nullfall 2007 (ohne Ortsrandstraße) | 5.300 bis 7.700 Kfz/ 24 h | 6.700 bis 8.400 Kfz/ 24 h | 45.400 Kfz/ 24 h | - |
| Prognose-Nullfall 2025 (ohne Ortsrandstraße) | 5.600 bis 8.500 Kfz/ 24 h | 7.800 bis 12.200 Kfz/ 24 h | 54.700 Kfz/ 24 h | - |
| <i>Differenz gegenüber 2007</i> | <i>+ 300 bis +800 Kfz/ 24 h</i> | <i>+ 1.100 bis +3.800 Kfz/ 24 h</i> | <i>+ 9.300 Kfz/ 24 h</i> | - |
| Planungsfall 2025 (mit Ortsrandstraße) | 5.600 bis 6.500 Kfz/ 24 h | 7.300 bis 12.000 Kfz/ 24 h | 51.900 Kfz/ 24 h | 5.800 bis 5.900 Kfz/ 24 h |
| <i>Differenz gegenüber Prognose-Nullfall (je nach Abschnitt)</i> | <i>- 1.600 bis - 2.200 Kfz/ 24 h</i> | <i>- 2.300 bis +700 Kfz/ 24 h</i> | <i>- 2.700 Kfz/ 24 h</i> | <i>+ 5.800 bis + 5.900 Kfz/ 24 h</i> |

Bis 2025 wird von einer Zunahme der Verkehrsbewegungen auf der Rheinstraße von bis zu 800 Kfz/ 24 h bzw. auf der Bahnhof-/ Lauterburger Straße von bis zu 3.800 Kfz/ 24 h ausgegangen. In der Rheinstraße können diese Zunahme sowie ein Teil der heutigen Verkehrsbelastung durch die zukünftige Ortsrandstraße abgefangen werden. Im Bereich der Bahnhof-/ Lauterburger Straße fallen die Entlastungswirkungen (unter Berücksichtigung einer höheren Grundbelastung sowie einer höheren Zunahme bis 2025) insgesamt gesehen geringer aus. Der Güterschwerverkehr auf der neuen Ortsrandstraße wird mit rund 900 Lkw/ 24 h (davon 500 Lkw/ 24 h über die Südanbindung des Gewerbegebiets Unterkandeler Krautgärten) errechnet. Von Seiten der Verkehrsgutachter wird Ortsrandstraße eine hohe Verkehrswirksamkeit beschieden.

3.5.2 Voraussichtliche Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Südost-Umfahrung/ Immissionsbelastung schutzwürdiger Nutzungen

Zur Bewältigung möglicher Konflikte im Hinblick auf Lärmemissionen durch den Kfz-Verkehr auf der neuen Südost-Umfahrung und den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (insb. Wohnbebauung in der Holbeinstraße, der Raiffeisenstraße und der Kollwitzstraße bzw. Mischgebietsbebauung im Bereich der Rheinstraße) wurde ein Fachbüro mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007, siehe Anhang E). In diesem Rahmen wurden auch die Veränderungen der Lärmbelastung durch die verkehrliche Entlastung insbesondere in der Rheinstraße, der Bahnhofstraße und der Lauterburger Straße untersucht und bewertet. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf die westlich, im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der Lauterburger Straße“ vorhandene Wohnbebauung mit einbezogen. An den bestehenden Verkehrswegen wurde anhand der sich ändernden Verkehrsmengen und der damit verbundenen Änderung der Emissionspegel die Zunahme der Verkehrsgeräusche an den jeweiligen Verkehrswegen bestimmt. An einer schutzwürdigen Nutzung kann dabei maximal die Zunahme auftreten, die für den Straßenabschnitt ermittelt wurde. Von einer erheblichen Zunahme der Verkehrsgeräusche wird bei einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs um mind. 3 dB ausgegangen. Wird dieses Kriterium erfüllt, wird im schalltechnischen Gutachten anschließend untersucht, ob an den schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) eingehalten werden. Diese Vorgehensweise orientiert sich an den Regelungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (siehe Punkt 7.4).

Es wurde festgestellt, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) deutlich unterschritten werden (sowohl tags als auch nachts). Die prognostizierten Beurteilungspegel im Bereich der Wohngebiete lagen tags bei maximal 46,2 dB(A)¹ und nachts bei maximal 36,4 dB(A)²; diese maximalen Werte wurden für den Ostrand der Bebauung an der Holbeinstraße ermittelt. Für die Mischgebietsnutzung an der Rheinstraße wurden Beurteilungspegel von 49,8 dB(A) tags³ bzw. von 40,0 dB(A) nachts⁴ ermittelt. Auch im Bereich der gewerblich genutzten Flächen im Umfeld der neuen Ortsrandstraße wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV deutlich unterschritten (errechneter Beurteilungspegel am Tag hier max. 43,0 dB(A) bei einem Immissionsgrenzwert von 69 dB(A)). Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden mit dem Bau der Südost-Umfahrung im Bereich der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundlage für die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen waren die Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsmengen und der Lkw-Anteil im Prognosejahr 2025 entsprechend den Angaben im Verkehrsgutachten von MODUS CONSULT ULM GMBH (siehe oben). Als zulässige Höchstgeschwindigkeit wurden 50 km/ h angenommen.

1 Immissionsgrenzwert 59 dB(A).
2 Immissionsgrenzwert 49 dB(A).
3 Immissionsgrenzwert 64 dB(A).
4 Immissionsgrenzwert 54 dB(A).

Durch den Neubau der Südost-Umfahrung ist zudem auf einzelnen Straßenabschnitten in der Umgebung eine Veränderung des Verkehrsaufkommens (Grundlage oben genanntes Verkehrsgutachten) und damit der Verkehrsgeräusche zu erwarten. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass es bis auf die Umgehungsstraße selbst, zu keiner erheblichen Zunahme der Verkehrsgeräusche auf den umliegenden Straßen kommt. Die Zunahmen liegen - mit Ausnahme der Umgehungsstraße - zwischen 0,1 und 0,6 dB(A). Dies betrifft den östlichen Abschnitt der Hauptstraße (nachts + 0,1 dB(A)), die Lauterburger Straße auf Höhe der Einmündung der neuen Ortsrandstraße (nachts + 0,1 bzw. + 0,2 dB(A)) sowie die L 549 und die A 65-Zufahrten östlich des Verkehrskreisels in Verlängerung der Rheinstraße (nachts/ tags + 0,2 bis + 0,6 dB(A)). Im Bereich der Umgehungsstraße liegen die Zunahmen je nach Abschnitt und Zeitraum (tags/ nachts) zwischen 0,6 bis 6,5 dB(A). Beurteilungsrelevant sind hier insbesondere zwei Abschnitte mit Pegelveränderungen von mindestens 3 dB(A). Entlang der beiden Abschnitte finden sich Mischgebiets- bzw. Gewerbegebiets-Nutzungen. Die Beurteilungspegel an zwei Immissionsorten (im Mischgebiet bzw. im Gewerbegebiet) zeigen, dass trotz dieser Pegelveränderungen die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Die Zunahme der Verkehrsgeräusche wird als zumutbar eingestuft und nach Aussagen der Gutachter werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ansonsten führt die neue Südost-Umfahrung zu Entlastungen des Geräuschpegels, die in der Rheinstraße, in der Bahnhofstraße und im Norden der Lauterburger Straße zwischen - 0,1 und - 1,8 dB(A) liegen. Die Verringerung der Beurteilungspegel an diesen Straßenabschnitten wird als nicht erheblich eingestuft (<3 dB(A)).

Die Auswirkungen der Südost-Umfahrung auf die westlich der Lauterburger Straße vorhandene Wohnbebauung „Westlich der Lauterburger Straße“ lassen sich hierbei wie folgt zusammenfassen: Gemäß der Verkehrsuntersuchung (MODUS CONSULT ULM GMBH, August 2007) nimmt die Verkehrsmenge auf dem Abschnitt der Lauterburger Straße Höhe Südentstraße/ Jahnstraße im Prognose-Planfall (Verkehrsprognose 2025 mit Ortsrandstraße) gegenüber dem Prognose-Nullfall (Verkehrsprognose 2025 ohne Ortsrandstraße) um 300 Kfz/ 24 h (Höhe Südentstraße) bzw. um 600 Kfz/ 24 h (Höhe Haardtstraße) zu. Die schalltechnische Untersuchung hat hierdurch eine Zunahme des Emissionspegels am Tag am südlichen Abschnitt der Verkehrsstraße um +0,1 dB bzw. in der Nacht auf dem gesamten Abschnitt um +0,1 dB bzw. um +0,2 dB errechnet. Auf dem nördlichen Abschnitt wird am Tag aufgrund der Entlastungswirkung der Ortsrandstraße der Lkw-Anteil deutlich geringer, so dass hier mit einer Abnahme des Emissionspegels um 0,3 dB zu rechnen ist. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Lauterburger Straße auf Höhe der Wohnbebauung „Westlich der Lauterburger Straße“ keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche erfolgt, so dass auf eine anschließende Untersuchung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV) verzichtet werden kann.

Im Hinblick auf bestehende Lärmimmissionen im Plangebiet bedingt durch den Kfz-Verkehr auf der südöstlich liegenden Bundesautobahn (BAB) 65 können zur Orientierung die Ergebnisse der Lärmkartierung, die zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie durchgeführt wurde, herangezogen werden (siehe <http://laermkartierung-rlp.umwelt-campus.de/>; Bearbeitungsstand 2007). Die Lärmkartierung gibt u. a. Hinweise auf die entlang von Hauptverkehrsstraßen bestehenden Lärmauswirkungen. Als Indikatoren werden die

beiden Lärmindizes LDEN (Tag-Abend-Nacht-Index) und LNIGHT (Nacht-Lärmindex) verwendet. Für das Plangebiet wurde ein Pegelwert LDEN von $> 55 - \leq 60$ dB(A) ermittelt. Der Nachtwert LNIGHT liegt im Bereich der Mischgebiete bei ≤ 50 dB(A), in den übrigen Plangebietsteilen bei $> 50 - \leq 55$ dB(A). Der Lärmindikator LDEN liegt i. A. ca. 1 dB über dem Beurteilungspegel tags, der Lärmindikator LNIGHT stimmt gut mit dem Beurteilungspegel nachts überein.

Um eine Einordnung dieser Pegelwerte zu ermöglichen, werden diese hier mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 verglichen. Die DIN 18005 ist auf diese Aufgabenstellung nicht anwendbar, weist aber, im Vergleich zur 16. BImSchV bzw. den VLärmSchR97 deutlich niedrigere Orientierungswerte auf.

Gemäß DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 sollen in „Gewerbegebieten“ folgende Orientierungswerte eingehalten werden: tags 65 dB(A) und nachts für Straßenverkehrslärm 55 dB(A); in „Mischgebieten“ gelten folgende Orientierungswerte: tags 60 dB(A) und nachts für Straßenverkehrslärm 50 dB(A).

Die Ergebnisse der Lärmkartierung entlang der BAB 65 lassen darauf schließen, dass im Hinblick auf die Lärmbelastung der südöstlich liegenden Autobahn für die im Geltungsbereich festgesetzten Gebietstypen Mischgebiet und Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 nicht überschritten werden. Für das darüber hinaus festgesetzte „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden in der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 keine Orientierungswerte benannt, da es keine schutzbedürftigen Nutzungen aufweist.

3.5.3 Oberflächenentwässerung / Ver- und Entsorgung

Ein ingenieurtechnisches Konzept zur Oberflächenentwässerung im Bereich der neuen Gewerbe-/ Sondergebietsflächen liegt noch nicht vor. Generell ist vorgesehen, das anfallende unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser - neben der Rückhaltung unmittelbar auf den Grundstücken selbst - in zentralen Retentionsflächen zurückzuhalten. Als Retentionsflächen sollen die Freiflächen zwischen der geplanten Bebauung und dem Bahndamm bzw. dem Dörniggraben genutzt werden. Sofern eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht möglich ist, ist nur eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter (Dörniggraben) vorzusehen. Prinzipiell möglich wäre auch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Grünfläche westlich der Lauterburger Straße (siehe Planzeichnung).

Das im Bereich der Südost-Umfahrung anfallende Niederschlagswasser soll gemäß Vorentwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH vom März 2011 in angrenzende flache Versickerungsmulden abgeleitet werden. Detaillierte Angaben zur Oberflächenentwässerung sind Bestandteil der Ausführungsplanung.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und über einen noch innerhalb der neuen Gewerbe-/ Sondergebietsflächen zu verlegenden Abwasserkanal (im öffentlichen Verkehrsraum) der bestehenden Ortskanalisation (Anschlussstelle Lauterburger Straße) mit zentraler Abwasserreinigungsanlage zugeleitet. In der Lauterburger Straße ist kein Kanal vorhanden. Die im Baugebiet vorhandenen Anschlüsse sind privat verlegt und werden vermutlich nicht für die Erschließung genutzt werden können. Der

Hauptkanal endet vor der Tankstelle „Frühmesser“. Der Schmutzwasserkanal ist so zu gestalten, dass er zumindest zum Teil, bei einer späteren Durchführung der Ortsumgehungsstraße, unter der Bahnlinie in Richtung Kläranlage fortgeführt werden kann. Bis dahin ist ein Anschluss an den vorhandenen Kanal vor der Tankstelle „Frühmesser“ möglich. Eine Aufdimensionierung des bestehenden Kanalsystems ist nicht erforderlich. Die Reinigungsleistung der Kläranlage von Kandel ist ausreichend.

Das Plangebiet ist bzw. wird mit Wasseranschlussleitungen an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität wird seitens des zuständigen Wasserversorgers (Verbandsgemeindewerke Kandel) sichergestellt.

Die Versorgung des Gebiets mit elektrischer Energie ist durch Anschluss an das Ortsnetz des Versorgungsträgers gewährleistet. In Abstimmung mit dem Versorgungsträger (Pfalzwerke AG) wird eine Fläche zur Errichtung einer notwendigen Trafostation gesichert.

3.5.4 Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung

Auf einer Länge von ca. 230 m grenzt das künftige Gewerbe-/ Sondergebiet östlich der Lauterburger Straße an ein südlich gelegenes Waldgebiet an. Der Dörniggraben gehört ausweislich der Forsteinrichtung zum Waldverband der Stadt Kandel.

Der eigentliche Waldbestand südlich des Dörniggrabens ist von der vorliegenden Bebauungsplanung unberührt und bleibt in seinem Bestand unverändert erhalten. Einer möglichen Gefahrensituation, die von stürzenden Bäumen und Baumteilen ausgehen kann, wurde dadurch Rechnung getragen, dass mit baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der rückwärtigen Baugrenze ein Mindestabstand zum Dörniggraben von 20 m einzuhalten ist. Unter Einbeziehung des Dörniggrabens einschließlich dessen Böschungskanten mit einer Gesamtbreite von ca. 7,00 m Breite ergibt sich somit ein Abstand zum Waldbestand von insgesamt 27,00 m, der innerhalb der Vorgaben liegt, wonach auf der Grundlage von Sachverständigenerfahrungen ein Mindestabstand zwischen 25 - 35 m angenommen wird.

Darüber hinaus begegnet das vorgesehene Entwässerungskonzept einer möglichen Schädigung des Waldbestands durch eine Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbe-/ Sondergebiet in den Dörniggraben. Eine unmittelbare Einleitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers in den Dörniggraben ist nicht vorgesehen. Vielmehr ist beabsichtigt, eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentionsflächen am Rande des Plangebiets vorzunehmen, in denen das Wasser zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden soll. Der Dörniggraben dient ausschließlich als Notüberlauf. Schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser muss über geeignete Reinigungssysteme geführt werden oder ist über den Schmutzwasserkanal der technischen Abwasserreinigung zuzuführen.

3.5.5 Bauverbotszone entlang der L 554

Nach § 22 Abs. 1 LStrG ist entlang der L 554 (Lauterburger Straße) eine Bauverbotszone von 20,00 m einzuhalten. Die Ausweisung der Baufenster im Sondergebiet SO 1 und SO 2 sowie im GE'e 3 berücksichtigt eine entsprechend tiefe Bauverbotszone östlich der L 554.

3.5.6 Umweltbelange (Umweltbericht/ Landschaftsplanerischer Beitrag)

Nach § 2a BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In ihm werden die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Darüber ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Einbringung der landespflegerischen Belange in die Bauleitplanung (insb. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) erforderlich.

Die Stadt Kandel hat das Planungsbüro IUS - Weibel & Ness GmbH mit der Erstellung eines Umweltberichts mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag beauftragt; das Gutachten wurde in einer überarbeiteten Version im August 2011 vorgelegt (siehe Anhang F).

Der Untersuchungsumfang, die Untersuchungsmethoden und der Detaillierungsgrad des Umweltberichts wurden vorab insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Germersheim abgestimmt, da sich das Vorhaben vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt) erheblich auswirken kann.

Umweltrelevant sind insbesondere die Auswirkungen der neuen Südost-Umfahrung, die teilweise auf Offenlandflächen (Erweiterungsbereich nordöstlich der Bahntrasse) und teilweise im Bereich der geplanten Erschließungs-/ Planstraße bzw. der geplanten Gewerbe-/ Sondergebietsflächen östlich der Lauterburger Straße (Änderungsbereich) verläuft. Neben den anlagebedingten Versiegelungen sind auch Abgrabungen (Unterführung auf Höhe der Bahnlinie) und Aufschüttungen vorgesehen. Eine Beleuchtung der Südost-Umfahrung im Abschnitt nordöstlich der Bahntrasse ist nicht geplant. Die beabsichtigte Vergrößerung der Baufenster im Mischgebiet südlich des Kreuzungsbereichs Lauterburger Straße - Jahnstraße sowie im Bereich der beiden Flurstücke Nr. 9267 und Nr. 9269 im östlich der Lauterburger Straße angrenzenden Mischgebiet erfolgen im Rahmen der bereits zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6). Der Mindestanteil der auf der neuen Sondergebietsfläche gärtnerisch anzulegenden Freiflächen ist mit 20 % geringfügig höher als im vormaligen Gewerbegebiet (15 %), was sich auf die Bilanzierung positiv auswirkt. Die übrigen Änderungen sind insbesondere im Hinblick auf das Landschafts-/ Stadtbild relevant (z. B. Werbeanlagen, Wegfall Parkflächen mit Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum, teilweise Freistellung der Firstrichtung im Gewerbe-/ Sondergebiet) bzw. ohne Umweltrelevanz (insb. Streichung der Satzung über die Teilungsgenehmigung).

Der Zustand der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet, die voraussichtlichen erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sowie geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen negativen Auswirkungen (Beeinträchtigungen) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt)

Zustand: Flächen westlich/ südlich der Bahnlinie durch Bauflächen mit gärtnerischen Freiflächen, Verkehrswege mit Straßenbegleitgrün, öffentliche Parkanlagen (Rasen/ Wiese mit Baumbestand) und randliche Feucht-/ Nasswiesen(-brachen) und gebietstypische Gehölzbestände sowie begründeten, jedoch stellenweise wasserpflanzenreichen Dörnigraben geprägt; Flächen nordöstlich der Bahnlinie durch halboffene Brachfläche, Ackerfläche, verschiedene Grünlandbestände und wasserpflanzenarmen Dörnigraben gekennzeichnet; Bahndamm selbst mit weitgehend gebietstypischen Gehölzen bestanden, z. T. ruderal geprägt; sowohl hoch- bzw. mittel-hochwertige als auch mittlering und geringwertige Vegetationsbestände; Knotenblütiger Sellerie und Mäuseschwanz als floristische Besonderheiten; unbebaute Bereiche dienen als Puffer- und Ergänzungsraum; Korridorfunktion für den Biotopverbund zwischen den hochwertigen feuchtebetonten Lebensräumen der Bruchbach-Otterbachniederung in West-Ost-Richtung (jedoch stark eingeschränkt); weitgehend isoliert und räumlich eng begrenzt; für Tiere mit einem hohen Raumbedarf allenfalls als Teillebensraum nutzbar; für weniger anspruchsvolle Arten bzw. für Arten mit kleineren Aktionsradien übernehmen die hochwertigen Biotopstrukturen jedoch wichtige Lebensraumfunktionen.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Evtl. Beeinträchtigung randlicher bzw. angrenzender höherwertiger Grünland-, Brach- und Gehölzbestände, Beeinträchtigung von Grünland-/ Gehölzbeständen feucht-nasser Standorte bei länger andauernder Grundwasserhaltung/ -absenkung; anlagebedingt: Dauerhafter Verlust von Biotopstrukturen, insb. von mittelhoch- und hochwertigen Grünland-, Brach- und Gehölzbeständen, z. T. nach § 30 BNatSchG geschützt durch Befestigung/ Versiegelung bzw. Flächenumwidmung, weitere Einschränkung der Lebensraumfunktion des Gebiets (durch isolierte/ zerschnittene Lage bereits vorbelastet).

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Baubedingte Stoffeinträge sind eher unwahrscheinlich, Beeinträchtigung von Tierarten durch Lärm, Licht, Bewegungsunruhe oder Erschütterungen während der Bauphase (vermutlich keine störungsempfindlichen/ anspruchsvolleren Arten betroffen, falls dennoch ausreichend Ersatzlebensräume mit entsprechenden Teillebensraumfunktionen in der Umgebung vorhanden); nutzungs-/ betriebsbedingt: Zunahme der kfz-bedingten Störwirkungen (durch Lärm-, Lichtemissionen, Bewegungsunruhe) für die Tierwelt (aufgrund der Vorbelastung vermutlich keine störungsempfindlichen Arten vorhanden), Erhöhung des Kollisionsrisikos für Tiere durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr (voraussichtlich nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinausgehend), Sogwirkungen und Verwirbelungen durch die Vorbeifahrt untergeordnet wirksam, Kfz-bedingte Stoffeinträge insbesondere durch Spritzwasser in angrenzende mittel-hoch- bzw. hochwertige Brache- und Grünlandbestände unerheblich.

Boden

Zustand: Anthropogene Auftragsböden sowie größtenteils Gley- und Auenböden mit anthropogener Überformung (Kultsole), keine gefährdeten oder seltenen Bodentypen, z. T. Extrem- und Sonderstandorte im Hinblick auf den Wasserhaushalt; lehmig-sandige und sandige Deckschichten mit hohem bis geringem Wasserrückhalte- und physik-chemischem Filtervermögen, Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge können nicht ausgeschlossen werden; angrenzend Altablagerung; Böden mit mäßig anthropogenem Einfluss, aber auch hochgradig veränderte Standorte; mittlere Ertragsfähigkeit im Hinblick auf Grünlandnutzung, Erosionsempfindlichkeit gering.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Bodenverdichtung, qualitative Veränderung der Bodeneigenschaften (z. B. Porenvolumen) im Bereich verbleibender oder

randlicher Freiflächen; anlagebedingt: Zerstörung der gewachsenen Bodenhorizontierung, Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung und des natürlichen Bodengefüges durch Umlagerungen, Aufschüttungen o. ä., evtl. Nähr-/ Schadstoffbelastung durch Aufschüttungen/ Auffüllungen (Fremdmaterial), Funktionsverlust durch Flächenbefestigung/ -versiegelung (Nettoneuversiegelung ca. 4.527 qm).

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Schadstoffanreicherung durch Emissionen von Baufahrzeugen (Wahrscheinlichkeit des Eintretens gering); nutzungs-/ betriebsbedingt: Schadstoffeinträge/ -anreicherung durch Emissionen des Kfz-Verkehrs in den Böden am Straßenrand, Kontaminationen bei Unfällen (kein besonderes Risiko).

Wasser

Zustand: Oberflächengewässer: Dörniggraben mit geringem Anteil an naturraumtypischen Strukturen und kritischer Belastung sowie naturnaher Tümpel (Aldi-Grundstück); Grundwasser: mittlere Grundwasserhöflichkeit, größtenteils geringe Grundwasserflurabstände (im Mittel ± 1 m bis 1 - 2 m u. GOF), geringe bis mittlere Grundwasserneubildungsrate, hohe bzw. mittlere, kleinräumig auch hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, vermutlich Vorbelastungen der Grundwasserqualität gegeben, hohe Bedeutung der Wasserrückhaltung aufgrund der geringen Jahresniederschläge.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Reduzierung der Sickerwassermenge durch Bodenverdichtungen im Zuge von Baumaßnahmen (kleinräumig); anlagebedingt: Verminderung der Grundwasserneubildung bzw. des Wasserrückhaltevermögens der Landschaft durch Befestigung/ Versiegelung (Nettoneuversiegelung ca. 4.527 qm) - bei Retention vor Ort unerhebliche Auswirkung, evtl. Verunreinigung durch Aufschüttungen/ Auffüllungen (Fremdmaterial), evtl. Offenlegung von Grundwasser bei tieferen Abgrabungen (insb. im Bereich der Unterführung).

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Potentielle Verunreinigungen des Grundwassers bzw. des Dörniggrabens durch Emissionen von Baufahrzeugen (Wahrscheinlichkeit des Eintretens gering), Veränderung des Grundwasserhaushalts durch Grundwasserhaushalt (voraussichtlich unerheblich); nutzungs-/ betriebsbedingt: Schadstoffeinträge ins Grundwasser durch Emissionen des Kfz-Verkehrs, Kontaminationen bei Unfällen (kein besonderes Risiko).

Klima/ Luft sowie Mensch/ Bevölkerung (Gesundheit)

Zustand: Lage inmitten einer ausgeprägten Wärmeinsel, geringe Niederschlagsrate, häufige Inversionswetterlagen, großräumig bioklimatisch belastende Bedingungen, Luftqualität ausreichend bis schlecht; Freiflächen wirken entlastend und ausgleichend (Freiland-Klimatop, Übergangsbereiche zwischen Freiland- und Wald-Klimatop, Grünanlagen-Klimatope); Vorbelastung durch Bebauung (u. a. erhöhtes Temperaturniveau); Frisch- und Kaltluftproduktion bzw. Ausgleichsflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum, Kaltluftabfluss in Richtung Osten durch bestehende Bebauung und Dämme erheblich eingeschränkt, vermutlich geringe Wirksamkeit lokaler Windsysteme, Gleiskörper der Bahnlinie als Luftleitbahn; Verkehr als hauptsächlicher Verursacher von Lärm.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Evtl. Beschädigung/ Beeinträchtigung von randlichen oder angrenzenden klimawirksamen Vegetationsbeständen (insb. Gehölzbestände); anlagebedingt: Verlust von Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Bezug zum Siedlungsraum durch Befestigung/ Versiegelung, Minderung der Ausgleichs-/ Entlastungswirkungen des Gebiets (Nettoneuversiegelung ca. 4.527 qm).

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Erhöhung der Immissionsbelastung (Luft, Lärm) durch den Baubetrieb; anlagebedingt: Behinderung von lokalklimatischen Luftaustausch- und Strömungsverhältnissen (Kaltluftabfluss nur sehr eingeschränkt wirksam); nutzungs-/ betriebsbedingt: Zusätzliche Luftschadstoffbelastung durch nutzungsbedingte Kfz-Emissionen (lediglich Umverteilung, keine wesentliche Änderung der Luftqualitätsparameter); von einer

Verträglichkeit der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnbebauung, Mischgebietsnutzung) mit dem Kfz-Verkehr auf der neuen Südost-Umfahrung resp. im Hinblick auf mögliche Verkehrsverlagerungen bzgl. Lärmemissionen ist auszugehen (siehe Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens von GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007); Energieverbrauch (weitgehende Freistellung der Gebäude-/ Dachausrichtung, dadurch optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich).

Landschaft sowie Mensch/ Bevölkerung (Erholung/ Freizeit)

Zustand: Teil des Landschaftstyps des Schwemmfächers der Lauter und ihrer Nebenbäche; durch gehölzbestandenen Bahndamm visuell in zwei Landschaftsräume geteilt; im Nordosten flächenhaft wirksames Offenland mit z. T. niederungstypischen Wiesen- und Gehölzbeständen mit mittlerer Landschaftsbildqualität, Kulissen- und raumbegrenzende Wirkung durch angrenzende Waldbestände; Westen des Änderungsbereichs durch Bebauung anthropogen überprägt, naturraumtypische Vegetationsstrukturen nur in Resten und randlich vorhanden; Bauflächen nur teilweise und nicht immer gebietstypisch eingegrünt; südlicher Eingangsbereich der Stadt; Baumpflanzungen zur optischen Fassung der Lauterburger Straße und der Südost-Umfahrung; als Naherholungsraum für die Kurzzeit-, Tages- und Feierabenderholung von untergeordneter Bedeutung.

Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Evtl. Beschädigung/ Beeinträchtigung von randlichen oder angrenzenden landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen (Grünland-/ Gehölzbestände); anlagebedingt: Verlust von naturnahen prägenden Landschaftselementen (insb. Grünland-, Brach- und Gehölzbestände), nachhaltige Veränderung der Oberflächengestalt durch Bodenabgrabungen, zunehmende Überprägung des Landschaftsbilds, Verlust von Baumstandorten im Straßenraum, Erhöhung der zulässigen Größe der Werbeanlagen.

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: baubedingt: Erhöhung der Immissionsbelastung (Luft, Lärm, Gerüche) sowie erhöhte Bewegungsunruhe durch den Baubetrieb, evtl. vorübergehende eingeschränkte Nutzbarkeit von Wegeverbindungen; anlagebedingt: Teilweise Freistellung der Gebäude- und Dachausrichtung (nur im unmittelbaren Nahbereich sichtbar, deshalb unerheblich), Verlust von Freiraum für die Naherholung (nur eingeschränkt wirksam/ von untergeordneter Bedeutung, deshalb unerheblich), keine Veränderung/ Unterbrechung von Wegebeziehungen; nutzungs-/ betriebsbedingt: Schadstoff-/ Lärmbelastung durch nutzungsbedingte Emissionen (Kfz-Verkehr).

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zustand: Querende Elektro-Freileitung (20 kV), verschiedene unterirdische Ver-/ Entsorgungsleitungen sowie -einrichtungen im Gebiet; querende Bahntrasse in Dammlage, im Nordosten Landwirtschaftsweg.

Voraussichtliche unerhebliche Auswirkungen der Planung: Bestehende Ver-/ Entsorgungsleitungen werden gesichert; Erhalt landwirtschaftlicher Wegeverbindungen; geringfügiger Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche wird als nicht gravierend eingestuft; Bahnanlage wird vorhabensbedingt nicht verändert.

Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen

Soweit im Bebauungsplan regelbar, werden folgende grünordnerische/ landschaftspflegerische Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen worden sind oder im Zuge eines entsprechenden städtebaulichen Vertrags zu regeln sind (externe Fläche zum Ausgleich):

- Schonender, sachgerechter Umgang mit zu beseitigendem Oberboden,
- Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen/ Auffüllungen,

- Weitgehender Erhalt bzw. Entwicklung von bestehenden/ planungsrechtlich festgesetzten, mittel-, mittel-hoch- bzw. hochwertigen bzw. von klimatisch entlastenden Grünland-/ Brach-/ Gehölzbeständen (Grünflächen, „Ö1“, gehölzbestandener Bahndamm, „ÖLe“, Grünland im Bereich der Landwirtschaftsfläche),
- Erhalt bzw. Pflanzung von gebietstypischen Bäumen/ Gehölzbeständen auf den Privatgrundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (entlang Ostseite der Lauterburger Straße/ Südost-Umfahrung/ nördlicher Abzweig, Pflanzung mind. 75 Laubbäume) sowie im Bereich des Straßenbegleitgrüns, extensive Pflege der Flächen ,
- Begrenzung der Versiegelung/ Befestigung auf das absolut notwendige Maß,
- Anlage naturnaher Retentionsflächen zur Versickerung des anfallenden, unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort,
- Ausweisung von zusätzlichen Vegetationsflächen mit ökologischer Zielsetzung: Fläche zum Ausgleich (Extensivgrünland auf dem Flurstück Nr. 6065/2 in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung, Gemarkung Steinweiler, Flächengröße 7.390 qm, Ökokonto-Fläche Nr. 19, als zusätzlicher Bestandteil der Fläche „Ö2“),
- Verwendung von Beleuchtungsanlagen mit geringer Anlockwirkung für Insekten,
- Weitgehende Freistellung der Gebäude- und Dachausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie
- Begrenzung der Flächengröße der Werbeanlagen gemäß den rechtlich gebotenen Anforderungen, Begrenzung der Anzahl frei stehender Werbeanlagen.

Ein Teil der Maßnahmen betreffen Regelungen, die im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten sind. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahmen:

- Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen, Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm und Rauchbelästigung während der Baumaßnahmen,
- Nutzung von befestigten/ versiegelten Flächen als Fahrwege und Lagerplätze im Rahmen der Baumaßnahmen,
- Falls erforderlich Schutz randlicher bzw. angrenzender Vegetationsbestände (insb. Grünland-/ Gehölzbestände) gemäß DIN 18920,
- Begrenzung einer evtl. erforderlichen Grundwasserhaltung auf das zeitlich und quantitativ unbedingt erforderliche Maß, evtl. Sicherungsmaßnahmen für angrenzende Feucht-/ Nassvegetation bzw. Wiederversickerung vor Ort,
- Abtransport überschüssigen Bodenmaterials und ordnungsgemäße Wiederverwendung,
- Weitgehender Erhalt der Wegeverbindungen während der Bauphase,
- Verzicht auf eine nächtliche Beleuchtung der Südost-Umfahrung nordöstlich der Bahntrasse,
- Beachtung und Sicherung von Leitungstrassen/ -führungen (Regelung im Genehmigungsverfahren).

Für das Monitoring werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ökologische Baubegleitung beim Bau der Südost-Umfahrung auf Höhe der Unterführung zur Kontrolle im Hinblick auf Erhalt/ Sicherung bzw. auf Auswirkungen auf die an die neue Verkehrsstrasse angrenzenden hoch-/ mittel-hochwertigen Grünland-, Brach- und Gehölzbestände (auch wg. Grundwasserhaltung),
- Überprüfung der Funktionserfüllung/ Wirkung der Pflanzgebote und der Maßnahmen zum Ausgleich, insbesondere auf den internen Flächen jeweils 1 Jahr nach Abschluss der Herstellung/ Fertigstellung bzw. Abnahme; bei Bedarf zu wiederholen.

Für die zusammenfassende Bewertung des mit den geplanten Änderungen verbundenen Gesamteingriffs (insb. im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) wird zum einen eine schutzgutbezogene Gesamtbilanzierung und zum anderen eine Flächenbilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt) vorgenommen. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der genannten landschaftspflegerischen/ grünordnerischen Maßnahmen die zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung (gemäß Bebauungsplan-Entwurf vom August 2011) vermieden, verringert und ausgeglichen werden können. Mit Realisierung der Maßnahmen ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für den geplanten Eingriff zu erreichen; die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie sie in § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt werden, werden berücksichtigt.

Die Festsetzung der externen Fläche zum Ausgleich bzw. die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen sind im Zuge eines separaten städtebaulichen Vertrags zu regeln.

Mit dem Bau der Südost-Umfahrung werden kleinflächig nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG geschützte „seggen- und binsenreiche Nasswiesen“ in Anspruch genommen (Verlust von ca. 5 m² einer Wiesenknopf-Silgenwiese). Für die Zerstörung oder sonstige erhebliche Beeinträchtigung von nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen ist ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung zu stellen (siehe § 30 Abs. 4 BNatSchG). Die Kompensation des Verlustes erfolgt auf den bereits zugeordneten Flächen zum Ausgleich sowie einer zusätzlichen Ökokonto-Fläche am Erlenbach/ Flutgraben, einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die in Extensivgrünland umgewandelt wurde (Flurstück Nr. 6065/2, Gemarkung Steinweiler, Flächengröße 7.390 m²). Die Fläche ist Bestandteil der Maßnahmen zum Ausgleich (Teil der Fläche „Ö2). Der Befreiungsbescheid der Oberen Naturschutzbehörde soll spätestens mit Bekanntmachung des Bebauungsplans vorliegen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG können ausgeschlossen werden, da keine streng geschützten Pflanzenarten vorhanden sind. Möglichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG wird durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen entgegengewirkt, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung). Die mögliche Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. die Beschädigung oder Zerstörung von Entwicklungsformen im Zusammenhang mit der Vegetationsentfernung/ Baufeldfreimachung (hier insb. relevant im Hinblick auf Gelege von Vögeln) wird durch § 39 (5) BNatSchG vermieden. Im Hinblick auf den Verbotstatbestand des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG ist nicht von einer erheblichen Störung besonders geschützter Arten auszugehen, da nicht davon auszugehen ist, dass störungsempfindliche Arten vorkommen resp. betroffen sind.

3.6 Abwägung

Die Stadt Kandel hat im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans (inkl. Gestaltungssatzung) die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden diskutiert und in den Abwägungsprozess eingestellt. Der Abwägungsprozess wird in den nachfolgenden Stellungnahmen dokumentiert. Der Bebauungsplan stellt somit das Ergebnis eines intensiven und detaillierten Abwägungsprozesses dar.

3.6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (21.01. - 25.01.2008)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung vom 21.01. - 25.01.2008 im Foyer der Verbandsgemeindeverwaltung Kandel sind keine Äußerungen eingegangen.

3.6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (07.01. - 20.02.2008)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie, Speyer (Stellungnahme vom 14.01.2008)

In der Fundstellenkartierung sind im Geltungsbereich bislang keine archäologischen Fundstellen resp. Grabungsschutzgebiete verzeichnet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet archäologische oder historische Funde aufgedeckt werden. Die Zustimmung zur Planung wird an die weitere Verfahrensbeteiligung sowie die Übernahme der Anzeigepflicht für den Beginn von Erschließungsmaßnahmen sowie von Erdarbeiten (mindestens 3 Wochen im Voraus), eines Hinweises der ausführenden Baufirmen auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes, der Meldepflicht bei zutage kommenden archäologischen Funden, der möglichen Durchführung von Rettungsgrabungen, der Übernahme dieser Auflagen in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne gebunden. Es wird empfohlen, das Denkmalschutz- und Pflegegesetz in die „Rechtsgrundlagen“ der Planungen aufzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Hinweisen (Anhang C des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, Stand Dezember 2007) sind unter dem Punkt „Denkmalschutz“ die angeführten Vorgaben teilweise bereits genannt bzw. werden entsprechend ergänzt. Die Beachtung der Hinweise wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt. Das Denkmalschutz- und Pflegegesetz wird in die endgültige Planzeichnung des Bebauungsplans (Legenden-Teil „Rechtsgrundlagen“) aufgenommen.

Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Berlin (Stellungnahme vom 15.01.2008)

Die Bundesnetzagentur verfügt über keine eigenen Leitungsnetze. Für das Baugebiet in Frage kommende Betreiber von Richtfunkanlagen werden ebenfalls nicht benannt. Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m sind allgemein nicht sehr wahrscheinlich. Da diese Höhe vorliegend nicht überschritten wird, kann auf Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen verzichtet werden. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine weitere Beteiligung der Bundesnetzagentur am Planungsverfahren ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Schienenpersonennahverkehr (SPNV) Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 15.01.2008)

Gegen die geplante Änderung und Erweiterung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Bei der Bauausführung der Südost-Umfahrung darf der laufende Zugbetrieb auf der Bahnstrecke Neustadt - Karlsruhe nicht beeinträchtigt oder unterbrochen werden. Da Grundstücke der DB AG betroffen sind, wird gebeten, sich mit der DB Netz AG in Karlsruhe in Verbindung zu setzen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung der Hinweise wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt. Hinsichtlich der gewidmeten Bahnanlagen der DB Netz AG hat das Eisenbahn-Bundesamt die Planungshoheit; die Bahnverträglichkeit der baulichen Änderungen ist mit diesem abzustimmen. Diesbezüglich wurde bereits und wird im weiteren Bebauungsplanverfahren die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt beteiligt (siehe deren Stellungnahme vom 11.02.2008 sowie unten stehender Beschluss).

Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Rheinland-Pfalz, Mainz (Stellungnahme vom 18.01.2008)

Gegen die vorgelegte Planung werden keine Einwände vorgetragen, wenn die landespflegerischen Planungen bzw. Auflagen eingehalten werden.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die landespflegerischen Planungen bzw. Auflagen werden entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan resp. im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Beitrag eingehalten.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Trier (Stellungnahme vom 21.01.2008)

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb

und Service GmbH & Co. KG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Eine Beauftragung zur möglicherweise erforderlichen Umverlegung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu veranlassen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise in Anhang C des Bebauungsplans werden entsprechend den genannten Anforderungen zur Sicherung der Telekommunikationsanlagen ergänzt. Die Beachtung der Hinweise wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 22.01.2008)

Gegen die Planung bestehen keine Einwände. Es wird eine frühzeitige koordinierte Abwicklung der Erschließungsarbeiten empfohlen, um Kosten zu sparen bzw. eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationslinien zu ermöglichen. Es wird gebeten, mindestens vier Wochen vor Baubeginn mit der hierfür zuständigen Stelle Kontakt aufzunehmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Beachtung der Hinweise wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Stellungnahme vom 24.01.2008)

Aus Sicht des Bergbaus sowie aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das geplante Vorhaben. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z. B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Hinweisen (Anhang C des aktuellen Entwurfs des Bebauungsplans, Stand Dezember 2007) sind unter dem Punkt „Standicherheit von Gebäuden“ die angeführten DIN-Vorschriften teilweise bereits genannt bzw. werden entsprechend ergänzt. Die Beachtung der Hinweise wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt.

Landes-Aktions-Gemeinschaft (LAG) Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V., Obermoschel (Stellungnahme vom 25.01.2008)

Die Landes-Aktions-Gemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. nimmt zu folgenden Punkten Stellung:

1. Zum Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung (Begründung, Kap. 3.5.4): Es wird darauf hingewiesen, dass der Sicherheitsabstand entsprechend der Höhe alter Bäume (> 30 m) festzulegen ist.
2. Der gültige Flächennutzungsplan sieht für eine Teilfläche des Gebiets „Fläche für die

Landwirtschaft“ vor. Müsste hier nicht eine Änderung des FNP erfolgen?

3. Auf dem betroffenen Gebiet wurden Störche beobachtet, die erst mit hohen Aufwendungen angesiedelt wurden und deren Lebensraum jetzt zum Teil wieder vernichtet wird.
4. Ein echter Ausgleich der Nettoneuversiegelung von rund 3.600 m² wird nur in der Entsiegelung und Renaturierung einer Fläche in der gleichen Größenordnung gesehen.
5. Eine konkretere Formulierung der Quantität der Versiegelungs-Vermeidung und Einschränkung der überbaubaren Fläche im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Beitrag wäre hilfreich.
6. Durch Einbeziehung einer Fläche zum Ausgleich wird ein Ausgleich für einen früheren Ausgleich empfohlen. Wo soll dies denn hinführen?
7. Es besteht Interesse, den städtebaulichen Vertrag, der die Festsetzung der externen Fläche zum Ausgleich bzw. die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen regelt, einzusehen.
8. Zusammenfassend wird festgestellt, dass vor dem Hintergrund der Verantwortung gegenüber den kommenden Generationen keine Änderung beim Flächenverbrauch im Außenbereich zu beobachten ist. Es wird weiterhin nach dem Grundsatz „Weiter wie bisher“ verfahren.

Beschluss:

- zu 1.: Gesetzliche Vorgaben zu Mindestabständen von Wald und Bebauung existieren in Rheinland-Pfalz nicht. Vorliegend wird ein Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung von insgesamt 27,00 m als ausreichend erachtet, möglichen Gefahrensituationen, die von stürzenden Bäumen und Baumteilen ausgehen können, Rechnung zu tragen. Der gewählte Abstand liegt innerhalb des Rahmens, den Sachverständige aus Erfahrung als Mindestabstand vorgeben. Eine weitergehende Abstandsforderung wird zum derzeitigen Zeitpunkt - ohne dass hierfür zwingende Gründe vorliegen - zurückgewiesen.
- zu 2.: Von Seiten der Verbandsgemeinde Kandel wurde bereits ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet (9. Änderung des Flächennutzungsplans der VG Kandel). Dieses wird mit Satzungsbeschluss der vorliegenden Änderung/ Erweiterung des Bebauungsplans abgeschlossen sein.
- zu 3.: Der Weißstorch nutzt die gesamte Bruchbach-Otterbachniederung als Nahrungsgebiet, wobei die Schwerpunkträume der Nahrungssuche im Bereich der großen Grünlandflächen (inkl. Stillgewässer) zwischen Kapsweyer und Steinfeld, bei Schaidt und bei Minfeld liegen. Der vorliegend betrachtete Niederungsteil nordöstlich der Bahnlinie wird nur ergänzend und untergeordnet genutzt, da er suboptimal ausgestaltet ist (geringer Grünlandanteil, hoher Zerschneidungsgrad). Die Art ist dort nur zeitweise, vor allem im Frühjahr auf vernässten Ackerflächen, anzutreffen. Der Niederungsteil kann auch nach Realisierung des Vorhabens vom Weißstorch als Nahrungsraum genutzt werden (relativ geringe Störungsempfindlichkeit der Art gegenüber dem Kfz-Verkehr), so dass die Lebensraumbedingungen für die Vorkommen des Weißstorchs in der Bruchbach-Otterbachniederung vorhabensbedingt nicht wesentlich eingeschränkt werden. Hinzu kommt, dass sich die Lebensraumbedingungen für den Weißstorch durch die im Rahmen des Naturschutzgroßprojekts Bienwald vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen (insb. Anlage von Grünland und Tümpeln) zusätzlich verbessern werden.

- zu 4.: Die Entsiegelung und Renaturierung von Flächen in der Größenordnung der vorhabensbedingten Nettoneuversiegelung ist aus Umweltsicht wünschenswert. Im Stadtgebiet stehen derzeit jedoch keine Flächen mit einem entsprechenden Entsiegelungspotential zur Verfügung. Nach den vom Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht herausgegebenen „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“⁵ kommen, falls entsiegelungsfähige Flächen nicht oder nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, als Ersatzmaßnahmen u. a. solche Maßnahmen in Betracht, die die Intensität landwirtschaftlicher Bodennutzung reduzieren. Entsprechende Maßnahmen werden vorliegend festgesetzt (insb. Fläche zum Ausgleich in der Erlenbach-/ Flutgrabenniederung, Gemarkung Steinweiler, Ökokonto-Fläche der Stadt: Umwandlung der intensiv ackerbaulich genutzten Fläche in Feucht-/ Nasswiesenbrachen auf einer Flächengröße von 3.941 m²). Es ist davon auszugehen, dass durch die insgesamt festgesetzten landschaftspflegerischen Entwicklungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen anlagebedingter Befestigungen/ Versiegelungen kompensiert werden können.
- zu 5.: Auf lokaler Ebene existieren bisher keine konkreten Umwelthandlungsziele im Hinblick auf die Vermeidung/ Minimierung von Versiegelung oder Überbauung, die als konkretere Qualitätsziele in den Umweltbericht übernommen werden könnten.
- zu 6.: Der Bau der Südost-Umfahrung war zum Zeitpunkt der Umsetzung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken Nr. 9242 - 9244 (im Jahr 1999) nicht absehbar. Die vorhabensbedingten Eingriffe in die Fläche erfolgen darüber hinaus nur randlich, so dass der überwiegende Teil der Ausgleichsfläche bestehen bleibt und sie ihre Ausgleichsfunktionen weiterhin größtenteils erfüllen kann. Die Eingriffe lassen sich jedoch aufgrund der Trassenführung, für die es auch aus Umweltsicht keine günstigere Alternative gibt, nicht gänzlich vermeiden. Die vorhabensbedingten Funktionsverluste werden entsprechend ausgeglichen. In dieser Hinsicht wird - gemäß den fachlichen Standards - wie bei den übrigen Flächennutzungen auch verfahren.
- zu 7.: Die LandesAktionsGemeinschaft kann, den städtebaulichen Vertrag, der die Festsetzung der externen Fläche zum Ausgleich bzw. die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen regelt, - sobald er vorliegt - einsehen.
- zu 8.: Die Stadt Kandel bekennt sich zu ihrer Verantwortung für eine nachhaltige Entwicklung. Sie beteiligt sich aktiv am Lokale Agenda 21-Prozess und setzt sich u. a. für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung und die Förderung des ÖPNV sowie des Radfahrverkehrs ein.

Kreisverwaltung, Germersheim (Stellungnahmen vom 29.01.2008 und 11.02.2008)

Untere Bauaufsichtsbehörde (Fachbereich 31):

Innerhalb der Sondergebietsfläche SO wird die Zulässigkeit des Einzelhandels auf Lebensmittel und nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt. Hinsichtlich der Anfor-

⁵ Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung aus dem Jahr 1998 sind in rechtlicher Hinsicht zwar durch die Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes und die Landesverordnung über die Bestimmung von Eingriffen in Natur und Landschaft überholt. Für die fachliche Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft können sie jedoch nach wie vor herangezogen werden.

derungen an die hinreichende Konkretheit beim Ausschluss einzelner Sortimentsgruppen wird von Seiten des Fachbereichs eine Aufschlüsselung der Einzelsortimente, die bezogen auf den konkreten Standort zu den innenstadt- bzw. nicht innenstadtrelevanten Sortimenten gehören, erforderlich gehalten. Als Grundlage einer sachgerechten Abwägung und vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit wird hierbei die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts mit entsprechender Ausrichtung empfohlen.

Untere Naturschutzbehörde (Fachbereich 32):

Die rechtlichen Ausführungen im Hinblick auf die Betroffenheit des Landschaftsschutzgebiets Bienwald sind zu überarbeiten.

Untere Landesplanungsbehörde (Fachbereich 31):

Von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde werden zurzeit keine Anregungen vorgebracht. Die landesplanerische Stellungnahme erfolgt im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kandel.

Untere Wasserbehörde (Fachbereich 32):

Vom Dörniggraben (Gewässer 3. Ordnung) ist mit sämtlichen Anlagen, dazu gehören auch Lagerplätze, Auffüllungen, Zäune, Terrassen etc., ein Mindestabstand von 10,00 m einzuhalten. Sollte es erforderlich werden, diesen Abstand zu unterschreiten, ist bei der Unteren Wasserbehörde die wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Die Einleitung des Oberflächenwassers von Straßen- und Hofflächen über zentrale Retentions- und Sickerflächen in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion als Obere Wasserbehörde. Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Germersheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.). Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei. Hinsichtlich betroffener wasserwirtschaftlicher Belange wird auch auf die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz verwiesen, die separat zu beteiligen ist.

Beschluss:

Untere Bauaufsichtsbehörde (Fachbereich 31):

Zur Aufschlüsselung der zulässigen Einzelsortimente innerhalb der Sondergebietsfläche SO bzw. ihrer Innenstadtrelevanz wird ein Einzelhandelskonzept mit entsprechender Ausrichtung erstellt. Ergänzend wird dies auch im Hinblick auf die neue Gewerbegebietsfläche ermittelt.

Untere Naturschutzbehörde (Fachbereich 32):

Die in der Rechtsverordnung genannten Ge- und Verbote des Landschaftsschutzgebiets „Bienwald“ gelten nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, für die eine bauliche Nutzung festgesetzt ist; dies gilt auch für einen künftigen Bebauungsplans ab dem Zeitpunkt seiner Rechtsverbindlichkeit oder für Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Rückweichklausel, siehe § 1 Abs. 2 der Rechtsverordnung zum LSG). Für den westlich der Bahnlinie liegenden Plangebietsteil existiert bereits

eine entsprechende bauliche Festsetzung, die Flächen nordöstlich der Bahntrasse liegen derzeit noch im unbeplanten Außenbereich. Für diesen Bereich erfolgt eine Abstimmung mit den Vorgaben/ Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kandel). Die Ausführungen im Bebauungsplan werden entsprechend angepasst.

Untere Landesplanungsbehörde (Fachbereich 31):

Es ist keine Beschlussempfehlung erforderlich.

Untere Wasserbehörde (Fachbereich 32):

Die Anmerkungen der Unteren Wasserbehörde zur Genehmigungspflicht von baulichen Maßnahmen am Dörniggraben sowie zur Erlaubnispflicht von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers werden in den Hinweisen des Bebauungsplans (Anhang C) ergänzt. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde und wird im vorliegenden Verfahren beteiligt (siehe unten stehende Stellungnahme).

Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM), Speyer (Stellungnahme vom 29.01.2008)

1. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Ortsrandstraße zu einem späteren Zeitpunkt klassifiziert wird und daher einen entsprechenden Standard aufweisen muss, sind dem LBM die Detailpläne zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Die Detailplanung ist nach den Richtlinien zur Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE-85) auszuarbeiten. Bei Zugrundelegung der RAS-Q 96 wird auf folgenden Änderungsbedarf hingewiesen: Verbreiterung der Bankettbreite zwischen Fahrbahn und Geh-/ Radweg von 1,50 m auf 1,75 m; Reduzierung der Bankettbreite des Geh-/ Radwegs zum anstehenden Gelände von 1,00 m auf 0,50 m; Verbreiterung des Geh-/ Radwegs des nördlichen Abzweigs von 1,50 m auf 2,50 m.
2. Die Detailplanung der Bahnlinienquerung ist im Vorfeld mit der DB AG abzustimmen. Die Kosten der Unterhaltung der Bahnlinienquerung bei einer späteren Klassifizierung der Ortsrandstraße sind vorab abzuklären.
3. Die Kosten der Unterhaltung des Rad-/ Gehwegs südlich der neuen Trasse bei einer späteren Klassifizierung der Ortsrandstraße sind vorab abzuklären.
4. Die Detailpläne zur Umgestaltung der L 554 (Erweiterung Linksabbiegespur) sind ebenfalls zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls ist eine Vereinbarung hierfür mit dem LBM abzuschließen.
5. Die Erweiterung der Linksabbiegespur auf der L 554 ist vor Bebauung des Gewerbegebiets und vor Herstellung der Verbindung mit dem östlichen Teilstück der Ortsrandstraße zu realisieren.
6. Die gesamten Kosten für die Umgestaltung im Bereich der L 554 gehen zu Lasten der Stadt Kandel (auch bei Anbindung in Form eines Kreisverkehrsplatzes inkl. Folgekosten).

7. Auf der Ostseite der L 554 ist der bestehende Gehweg zu verlängern und an den geplanten Gehweg in der neuen Straßenrasse anzubinden. Die Kosten für Bau und Unterhaltung sind von der Stadt Kandel zu tragen.
8. Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im neuen Gewerbegebiet sind so anzulegen, dass der fließende Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt wird.
9. Der als Fuß-/ Radweg gekennzeichnete Notweg ist so zu gestalten, dass eine Zufahrt tatsächlich nur im Notfall möglich ist und kein Schleichweg entsteht.
10. Die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 an den Einmündungen in die L 554 bzw. in die neue Trasse (z. B. Jahnstraße, nördlicher Abzweig) sind in den Bebauungsplan einzutragen und dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Dies ist z. B. auch bei der Einrichtung von Freilagern und Einfriedungen zu beachten.
11. Der klassifizierten Straße darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
12. Bezüglich der Baumanpflanzungen wird auf das einzuhaltende Lichtraumprofil und der Abschnitt 2.7.2 der RAS-Q bzw. auf die entsprechenden Regelungen der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme verwiesen. Grundsätzlich sollten Bäume in einem Abstand von 3,00 m zur Fahrbahn gepflanzt werden, um Schäden durch das Wurzelwerk zu vermeiden.
13. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen hat die Stadt sicher zu stellen, dass bei vorliegender Planung den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen wird. Sollte die Ortsrandstraße möglicherweise später klassifiziert werden, so können keine Ansprüche an Lärmschutzmaßnahmen an den neuen Baulastträger gestellt werden, da die Gebiete in Kenntnis der Trassenführung ausgewiesen wurden.
14. Im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt ist die Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz anzuwenden. Dies gilt auch für Werbeanlagen; deren Errichtung im Bereich von 20 - 40 m parallel der L 554 bedürfen der Zustimmung bzw. der Genehmigung des LBM.
15. Im Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens wird um die Zusendung eines maßstabgerechten Plans gebeten.

Beschluss:

zu 1.: Die Detailpläne zur Ortsrandstraße werden dem LBM zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorgelegt. Die Planung wird sich den gültigen Richtlinien/ Standards orientieren.

Querschnitt und Trassenführung der Südost-Umfahrung im Bebauungsplan-Vorentwurf orientierten sich an der Entwurfsplanung von WSW & PARTNER GMBH (Stand 19.09.2007). Mittlerweile liegt für den 1. Bauabschnitt der Südost-Umfahrung ein zwischen dem Entwurfsplaner und dem LBM abgestimmter Trassenquerschnitt vor, der die genannten Änderungen der Bankettbreiten beinhaltet. Die Änderungen werden für die übrigen, das Plangebiet betreffenden Bauabschnitte der Südost-Umfahrung übernommen (neuer Querschnitt von Nord nach Süd: Bankette 1,50 m - Verkehrsrasse 6,50 m - Bankette 1,75 m - kombinierter Rad-/ Fußweg 2,50 m - Bankette 0,50 m; Gesamtbreite 12,75 m).

- Darüber hinaus wird der Empfehlung des LBM, den Geh-/ Radweg des nördlichen Abzweigs von 1,50 m auf 2,50 m zu verbreitern, entsprochen.
- Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit sich die Änderungen auf die Flächenbilanz im Rahmen der Umweltprüfung auswirken; diese ist dann entsprechend anzupassen.
- zu 2.: Detailplanung der Bahnlinienquerung wird im weiteren Verfahren mit der DB AG abgestimmt werden. Die Kosten der Unterhaltung der Bahnlinienquerung bei einer späteren Klassifizierung der Ortsrandstraße werden in einem Abstimmungsgespräch vorab abgeklärt.
- zu 3.: Die Kosten der Unterhaltung des Rad-/ Gehwegs südlich der neuen Trasse bei einer späteren Klassifizierung der Ortsrandstraße werden in einem Abstimmungsgespräch vorab abgeklärt.
- zu 4.: Die Detailpläne zur Umgestaltung der L 554 (Erweiterung Linksabbiegespur) werden dem LBM ebenfalls zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorgelegt. Gegebenenfalls wird eine Vereinbarung hierfür mit dem LBM abgeschlossen.
- zu 5.: Die Erweiterung der Linksabbiegespur auf der L 554 wird vor Bebauung des Gewerbegebiets und vor Herstellung der Verbindung mit dem östlichen Teilstück der Ortsrandstraße realisiert.
- zu 6.: Die Hinweise zu den Kosten für die Umgestaltung im Bereich der L 554 werden zur Kenntnis genommen.
- zu 7.: Auf der Ostseite der L 554 besteht bereits ein durchgehender Gehweg. Dieser wird an den in der neuen gelegenen Straßentrasse geplanten Geh-/ Radweg angebunden. Die Hinweise zu den Kosten für Bau und Unterhaltung werden zur Kenntnis genommen.
- zu 8.: Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im neuen Gewerbegebiet werden so angelegt, dass der fließende Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt wird. Dies wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt.
- zu 9.: Der als Fuß-/ Radweg gekennzeichnete Notweg wird so gestaltet, dass eine Zufahrt tatsächlich nur im Notfall möglich ist und kein Schleichweg entsteht (z. B. durch herausnehmbaren oder klappbaren Absperrpfosten/ Poller). Dies wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt.
- zu 10.: Die Sichtdreiecke gemäß RAS-K-1 an den Einmündungen in die L 554 bzw. in die neue Trasse (z. B. Jahnstraße, nördlicher Abzweig) werden in der Planzeichnung ergänzt. In den Hinweisen des Bebauungsplans ist bereits ein entsprechender Passus vorhanden, der um die Beachtung auch bei der Einrichtung von Freilagern und Einfriedungen ergänzt wird.
- zu 11.: Im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung wird sichergestellt, dass der Landesstraße kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt und diese weiterhin ordnungsgemäß entwässert wird.
- zu 12.: Entlang der Lauterburger Straße ist eine alleeartige Bepflanzung vorgesehen. Diese ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans und wurde vorliegend nicht geändert. In den Hinweisen des Bebauungsplans ist ein gegenüber der rechtskräftigen Planung unveränderter Passus zu Baumstandorten enthalten, der einen Mindestabstand für Baumpflanzungen von 1,00 m zum Hochbord und die Freihaltung des Lichtraumprofils der Landesstraße vorsieht. Der Hinweis zu den Baumstandorten wird um den folgenden Passus ergänzt: „Die Gehölzpflan-

zungen entlang der L 554 sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.“ Damit wird sichergestellt, dass die Erfordernisse aus Sicht der Straßenbauverwaltung im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

- zu 13.: Die Hinweise zu möglichen Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Zur Bewältigung möglicher Konflikte im Hinblick auf Lärmemissionen/ -immissionsschutzmaßnahmen wurde ein Fachbüro mit der Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007, siehe Anhang E). Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden (sowohl tags als auch nachts). Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden mit dem Bau der Ortsrandstraße im Bereich der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
- zu 14.: Die Hinweise des Bebauungsplans werden um einen Passus zur Berücksichtigung des Bauverbots bzw. der Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen an öffentlichen Straßen gemäß den §§ 22 und 23 des Landesstraßengesetzes ergänzt.
- zu 15.: Rahmen des weiteren Beteiligungsverfahrens wird dem LBM ein maßstabsge-rechter Plan zugesandt.

POLLICHIA e.V., Kreisgruppe Germersheim-Kandel, Jockgrim (Stellungnahme vom 29.01.2008)

Es wird darum gebeten, darauf zu achten, dass durch den Bau der Ortsumfahrung keine Verkehrsverlagerung vom überörtlichen Straßennetz (A 65) in die Stadt erfolgt.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht im Sinne der Stadt Kandel, dass eine dauerhafte Verkehrsverlagerung vom überörtlichen Straßennetz in die Stadt erfolgt. Bei einer entsprechenden Entwicklung sollen geeignete Gegenmaßnahmen getroffen werden.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 06.02.2008)

Für die südlich der Ortsrandstraße gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 9238 - 9241 fällt die Erschließung weg. Es wird für erforderlich gehalten, südlich der neuen Erschließungsstraße einen Wirtschaftsweg festzusetzen bzw. die Erschließungsfunktion sicherzustellen. Die lichte Höhe der Unterführung unter der Eisenbahn soll in einer lichten Höhe von mindestens 4,50 m hergestellt werden.

Beschluss:

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Abschnitte der Südost-Umfahrung liegen noch keine Detailpläne vor. Zur Erschließung der südlich der Ortsrandstraße gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke Nr. 9238 - 9241 bestehen derzeit zwei Optionen: Bei Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung in der heutigen

Weise und ohne Änderung der Besitzverhältnisse kann die Erschließung über die Aufweitung des in diesem Teilabschnitt geplanten Rad-/ Fußwegs von 2,50 m Breite auf 4,00 m Breite hergestellt werden (Zweckbestimmung neu: Rad-/ Fuß- und Wirtschaftsweg). Die für die Aufweitung erforderlichen Grundstücksteile sind von der Stadt zusätzlich zu erwerben. Die Aufweitung hat zudem Konsequenzen für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung (größere Flächenversiegelung). Bei vollständigem Erwerb der Flächen durch die Stadt und Entwicklung zu ökologischen Ausgleichsflächen (mit einheitlicher Bewirtschaftung/ Nutzung) ist die Schaffung einer Zufahrt von der Südost-Umfahrung aus ausreichend; auf die Anlage eines Wirtschaftsweges kann in diesem Fall verzichtet werden. Die beiden Optionen werden im weiteren Verfahren geprüft werden.

Im Zuge der Genehmigungs-/ Ausführungsplanung wird sichergestellt, dass die lichte Höhe der Unterführung unter der Eisenbahn in einer Mindesthöhe von 4,50 m hergestellt wird (vgl. Anforderungen der RAS-Q 96).

Vermessungs- und Katasteramt Landau in der Pfalz, Landau (Stellungnahme vom 06.02.2008)

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen aus Sicht des Vermessungs- und Katasteramts keine Bedenken. Es wird auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Die in der Planzeichnung aufgeführten Flurstücke Nr. 9238 und 9241 sind durch die aktuellen Flurstücksnummern 9238/1 bzw. 9241/1 und 9241/2 zu berichtigen.
2. Das Flurstück Nr. 9289/3 ist im Liegenschaftskataster mit dem Vermerk „Baulast“ gekennzeichnet.
3. Es hat keine örtlichen Überprüfung des Gebäudebestands im Plangebiet stattgefunden.

Beschluss:

- zu 1.: Die genannten Flurstücksnummern werden in der Planzeichnung und in der Begründung entsprechend berichtigt.
- zu 2.: Der Hinweis zur „Baulast“ auf dem Flurstück Nr. 9289/3 wird zur Kenntnis genommen. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks stellt dem Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 9291 am Südrand des belasteten Flurstücks eine 3,0 m tiefe Teilfläche als Abstandsfläche nach § 8 LBauO zur Verfügung. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfs auf den beiden Flurstücken festgesetzten Baufenster stehen der genannten Baulast nicht entgegen.
- zu 3.: Der Hinweis zur nicht erfolgten örtlichen Überprüfung des Gebäudebestands wird zur Kenntnis genommen.

IHK Pfalz, Landau (Stellungnahme vom 07.02.2008)

1. Es wird davon ausgegangen, dass der unvollständigen Darstellung der bestehenden Gebäude in der zeichnerischen Festsetzung keine weitere Bedeutung zuzumessen ist.
2. Im Sondergebiet Einzelhandel/ Lebensmittel werden aktuell neben Lebensmitteln

und Drogeriewaren/ Kosmetikartikel weitere zentrenrelevante Sortimente (z. B. Discountware aus den Bereichen Elektronik, Spielwaren, Büroartikel usw. bei Plus oder Aldi) geführt. Die in der textlichen Festsetzung 1.1.3 enthaltene Beschränkung auf Lebensmittel und nicht innenstadtrelevante Sortimente wird somit als widersprüchlich und unrealistisch angesehen. Es wird empfohlen, den flächenmäßigen Umfang des aktuellen zentrenrelevanten Sortiments in jeder der bestehenden Filialen möglichst zeitnah zu erfassen und diesen Wert dann in der textlichen Festsetzung „einzufrieren“. Damit wird verhindert, dass die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Sortiments bei Vergrößerung oder Veränderung der gesamten Verkaufsfläche ebenfalls mit vergrößert wird.

Beschluss:

- zu 1.: Der unvollständigen Darstellung der bestehenden Gebäude in der zeichnerischen Festsetzung ist keine weitere Bedeutung zuzumessen. Die Legende wird unter dem Punkt „Bestehende Gebäude“ um den Passus „Darstellung nicht vollständig“ ergänzt.
- zu 2.: Es wird ein Einzelhandelskonzept u. a. zur Ermittlung des flächenmäßigen Umfangs des aktuellen zentrenrelevanten Sortiments in jeder der bestehenden Filialen des Sondergebiets SO erstellt (siehe auch oben). Auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts wird entschieden, in welcher Art bzw. in welchem Umfang die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Sortiments im Bebauungsplan beschränkt werden wird.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 07.02.2008)

Gegen die Änderungen des Bebauungsplans bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme der Regionalstelle vom 09.05.2001 weiterhin zu beachten ist und voll ihre Gültigkeit behält. Mit dem im Umweltbericht beschriebenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Entwässerungskonzept frühzeitig mit der Regionalstelle abzustimmen ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Regionalstelle vom 09.05.2001 wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ berücksichtigt und besitzt auch für die vorliegende Änderungs-/ Erweiterungsplanung Gültigkeit. Ein Entwässerungskonzept wird frühzeitig mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt.

DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt, Frankfurt a.M. (Stellungnahme vom 11.02.2008)

Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung folgender Bedingungen und Hinweise keine Bedenken:

1. Bei Bauten ist ein Abstand von mind. 5,00 m zum Gleis einzuhalten. Bei Bauten über 1,00 m Höhe vergrößert sich der Abstand so weit, dass entlang der Strecke eine Sicht von mind. 500 m gewährleistet ist.
2. Bei der Bepflanzung des Grundstücks zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen.
3. Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen dem Bahngelände nicht zugeleitet werden.
4. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
5. Durch die geplante Maßnahme dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet werden.
6. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird und Tyfone oder Signalhörner benutzt werden. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die DB AG können nicht geltend gemacht werden.
7. Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
8. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
9. Das gesamte Baugebiet ist aus Sicherheitsgründen gleisseitig durch einen mind. 1,20 m hohen Stabgitterzaun einzufrieden und dauerhaft instand zu halten. Bahngelände darf nicht in Anspruch genommen werden. Leitplanken werden als nicht ausreichend erachtet.
10. Vor Baubeginn der Straßenunterführung ist zwischen dem Bauantragsteller und der DB AG eine Kreuzungsvereinbarung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG), eine Planungsvereinbarung und/ oder ein Baudurchführungsvertrag abzuschließen.
11. Es ist nachzuweisen, dass der Abstand vom geplanten Kreiselparkplatz zum Bahnübergang groß genug ist, um einen Rückstau auf dem Bahnübergang sicher auszuschließen. Die Fläche bis zu einem Abstand von 30 m zum Bahnübergang ist so zu gestalten, dass eine Verbreiterung der Fahrbahn oder die Errichtung eines Fußweges möglich ist. Es ist sicher zu stellen, dass in diesem 30 m-Bereich keine Aus- und Einfahrten geschaffen werden.
12. Für die Querung der Ortsrandstraße ist zusätzlich zur Genehmigung durch die Baubehörde die Bahnverträglichkeit dieser baulichen Änderung mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) abzustimmen.
13. Es wird um Beteiligung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gebeten. In den Unterlagen der weiteren Planung ist der Bezug zur Bahntrasse darzustellen. Ggf. sind auch Höhenpläne vorzulegen. Die Planunterlagen sind maßstabsgerecht zu übergeben.

Beschluss:

- zu 1.: Der Abstand zwischen dem Rand der gewidmeten Bahnanlage und dem Rand des neuen Gewerbegebiets beträgt mindestens 10,00 m. Auf den neuen Gewerbeflächen schließt sich ein 5,00 m breiter Streifen an, auf dem nur untergeordnete bauliche Anlagen (wie Garagen, Freilager bis max. 4,5 m Höhe) zulässig sind. Zum Baufenster und dem Rand der gewidmeten Bahnanlage besteht somit ein Mindestabstand von 15,00 m. Hinzu kommt, dass die Bahntrasse auf Höhe der neuen Gewerbeflächen in Dammlage verläuft, so dass davon auszugehen ist, dass das Vorhaben nicht zu einer Verschlechterung der Sichtverhältnisse im Hinblick auf den Bahnbetrieb führt.
- zu 2.: Auf der südlich an das Bahnbetriebsgelände angrenzenden Ausgleichsfläche „Ö1“ sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen, die Fläche soll jedoch der natürlichen Entwicklung überlassen werden. Kurz- bis mittelfristig wird sich hier ein Vorwald aus Weiden, Eschen, Erlen, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Hasel u. ä. entwickeln. Da der Vorwald-Charakter der Fläche dauerhaft erhalten werden soll, können bzw. sollen bei Bedarf Rückschnittmaßnahmen durchgeführt werden, so dass eine Gefährdung des Bahnbetriebs (insb. durch Windbruch, Verschlechterung der Sichtverhältnisse) nicht zu erwarten ist.
- zu 3.: Die südlich an das Bahnbetriebsgelände angrenzenden Ausgleichsfläche „Ö1“ dient der Rückhaltung und Versickerung von im Plangebiet anfallendem unbelastetem Niederschlagswasser. Im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung wird sichergestellt, dass dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer zugeführt werden.
- zu 4.: Im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung wird sichergestellt, dass die Vorflutverhältnisse durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.
- zu 5.: Aufgrund der oben genannten Mindestabstände von Gebäuden/ baulichen Anlagen zur Bahnanlage, der Höhe angrenzender Gehölzbestände sowie der unten stehenden Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs gefährdet wird.
- zu 6.: In den Hinweisen des Bebauungsplans (Anhang C) wird bereits auf die Emissionen des Bahnbetriebs bzw. die zu duldennde Immissionsbelastung hingewiesen. Der Passus wird entsprechend den Anmerkungen der DB Services Immobilien GmbH ergänzt bzw. angepasst.
- zu 7.: In den Hinweisen des Bebauungsplans (Anhang C) wird bereits auf blendfreie Gestaltung von Beleuchtungsanlagen hingewiesen. Der Passus wird entsprechend den Anmerkungen der DB Services Immobilien GmbH ergänzt bzw. angepasst.
- zu 8.: In die Hinweise des Bebauungsplans (Anhang C) wird ein Passus aufgenommen, dass vor Brücken und Durchlässen ein Bereich von 5,00 m von Gehölzpflanzungen auszunehmen ist, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.
- zu 9.: Die bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.3 (Einfriedungen) wird um folgenden Passus ergänzt: Parallel zur gewidmeten Bahnanlage gelegene Grundstücksgrenzen sind mit einer undurchdringlichen, mindestens 1,20 m hohen Einfriedung zu versehen; dies betrifft die nördlichen, parallel zur Bahnanlage gelegenen Grundstücksgrenzen der nördlichen Gewerbegebietsflächen GE´e 3a und GE´e 3b sowie die Nordseite der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Wiese“. Mit dieser Ergänzung wird im Interesse der öffentlichen Sicherheit gewährleistet, dass keine illegalen Gleisbetretungen erfolgen. Die Maßnahme wird auf die Grundstücke bzw. die Grundstücksseiten beschränkt, die parallel und in räumlicher Nähe zur Bahntrasse liegen. Bei allen übrigen neuen Gewerbegrundstücken bzw. von den übrigen Grundstücksseiten aus ist das Betreten des Bahnkörpers unwahrscheinlich.

- zu 10.: Vor Baubeginn der Straßenunterführung wird zwischen dem Bauantragsteller und der DB AG eine Kreuzungsvereinbarung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG), eine Planungsvereinbarung und/ oder ein Baudurchführungsvertrag abgeschlossen.
- zu 11.: Der im Vorentwurf des Bebauungsplans vom Dezember 2007 im Bereich der Lauterburger Straße optional dargestellte Kreisverkehrsplatz wird nicht weiter verfolgt. Im Bebauungsplan wird die Anbindung der neuen Ortsrandstraße/ Erschließungsstraße an die Lauterburger Straße/ L 554 über eine Linksabbiegespur festgesetzt werden. Die bezüglich des Kreisels von der DB Services Immobilien GmbH formulierten Anmerkungen werden somit obsolet.
- zu 12.: Für die Querung der Ortsrandstraße wird zusätzlich zur Genehmigung durch die Baubehörde die Bahnverträglichkeit dieser baulichen Änderung mit dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) abgestimmt werden.
- zu 13.: In die Hinweise des Bebauungsplans (Anhang C) wird ein Passus aufgenommen, dass die DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt im Genehmigungsverfahren von Vorhaben im Bereich bzw. angrenzend an die gewidmete Bahnanlage zu beteiligen ist. In den Unterlagen der Planung ist der Bezug zur Bahntrasse darzustellen. Ggf. sind auch Höhenpläne vorzulegen. Die Planunterlagen sind maßstabsgerecht zu übergeben.

Forstamt Bienwald, Kandel (Stellungnahme vom 20.02.2008)

Von Seiten des Forstamts - Untere Forstbehörde wird darauf hingewiesen, dass für weitere anstehende Baumaßnahmen zum Waldrand ein Sicherheitsabstand von mindestens 30 m einzuhalten ist, damit keine Gefährdung der Bebauung durch vom Sturm geworfene Bäume oder Baumteile entstehen können.

Beschluss:

Gesetzliche Vorgaben zu Mindestabständen von Wald und Bebauung existieren in Rheinland-Pfalz nicht. Vorliegend wird ein Abstand zwischen Wald und zukünftiger Bebauung von insgesamt 27,00 m als ausreichend erachtet, möglichen Gefahrensituationen, die von stürzenden Bäumen und Baumteilen ausgehen können, Rechnung zu tragen. Der gewählte Abstand liegt innerhalb des Rahmens, den Sachverständige aus Erfahrung als Mindestabstand vorgeben. Eine weitergehende Abstandsforderung wird zum derzeitigen Zeitpunkt - ohne dass hierfür zwingende Gründe vorliegen - zurückgewiesen.

Die von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise waren bereits in die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet worden:

- Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen (Stellungnahme vom 11.01.2008).

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert, jedoch keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- Wehrbereichsverwaltung West, Außenstelle Wiesbaden, Wiesbaden (Stellungnahme vom 11.01.2008)
- DFS - Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Stellungnahme vom 14.01.2008)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 14.01.2008)
- Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme vom 16.01.2008)
- Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken (Stellungnahme vom 17.01.2008)
- TanQuid GmbH & Co KG, Speyer (Stellungnahme vom 18.01.2008)
- Wintershall Holding AG, Barnstorf (Stellungnahme vom 18.01.2008)
- Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e. V., Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 22.01.2008)
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH - Regionalbereich Frankfurt, Karlsruhe (Stellungnahme vom 24.01.2008)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Stellungnahme vom 29.01.2008)
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 31.01.2008)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege, Mainz (Stellungnahme mit Eingang vom 07.02.2008)
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW) - Landesverband Rheinland-Pfalz e. V., Obermoschel (Stellungnahme vom 12.02.2008)
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim (Stellungnahme vom 19.02.2008).

3.6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung 30.03. - 30.04.2009)

Günther Lehmann GmbH & Co. KG, Karlsruhe (Schreiben vom 29.04.2009)

Die Firma Günther Lehmann GmbH & Co. KG wird einer Nutzungsänderung ihrer jetzigen Fläche des Edeka-Lebensmittelmarktes in einen Drogeriewarenhandel (Sondergebiet SO 2) und der Verkaufsflächenübertragung für einen Lebensmittelmarkt auf die noch in fremdem Besitz befindliche SO 1b-Fläche nicht zustimmen. Die Zustimmung würde voraussetzen, dass die Grundstücksangelegenheit (SO 1b) zu ihren Gunsten geklärt ist, sodass die auf ihrem jetzigen Grundstück genehmigte Lebensmittelverkaufsfläche dann wiederum auf ein ihr gehörendes Grundstück übertragen wird.

Beschluss:

Die Bedenken können zurückgewiesen werden.

Die Fa. Günther Lehmann GmbH & Co. KG hat die für die Errichtung des neuen Edeka-Lebensmittelmarkts notwendigen Grundstücke (SO 1b-Fläche resp. gemäß aktuellem Bebauungsplan-Entwurf SO 3-Fläche) inzwischen erworben. Die Grundstücksangelegenheit ist somit zu ihren Gunsten geklärt; die auf ihrem jetzigen Grundstück genehmigte Lebensmittelverkaufsfläche wird auf ein ihr gehörendes Grundstück übertragen.

3.6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.03. - 30.04.2009)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

**Thüga Energienetze GmbH, Schifferstadt
(Stellungnahme vom 20.03.2009)**

Gegen die Bebauungsplan-Änderung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den geltenden Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 sowie der DIN 1988 bei Baumpflanzungen ohne weitere Schutzmaßnahmen ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zur bestehenden Versorgungsleitung einzuhalten ist. Können die in den Richtlinien und Verordnungen geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden, sind in Absprache mit der Thüga Energienetze GmbH weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, deren Kosten der Verursacher der Maßnahme zu tragen hat.

Beschluss:

In den Hinweisen (Begründung Anhang C) wird ein entsprechender Passus ergänzt.

**Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz,
Worms (Stellungnahme vom 30.03.2009)**

Der Kampfmittelräumdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt (Aufnahmedatum 19.03.1945, Bild Nr. 3049). Auf dem Luftbild sind vereinzelt großräumig Trichter detonierter Kampfmittel erkennbar. Eine Kampfmittelbelastung durch Blindgänger ist nicht erkennbar. Mögliche Kampfhandlungen zu einem späteren Zeitpunkt können die Auswertung maßgeblich verfälschen. Nach Ansicht des Kampfmittelräumdienstes kann daher das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten einer präventiven Absuche nach Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Beschluss:

In den Hinweisen (Begründung Anhang C) wird ein entsprechender Passus ergänzt.

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/ Saarbrücken (Stellungnahme vom 02.04.2009)

Da durch die vorgesehene Unterfahrung der Bahnlinie im Zuge der Trasse der Südost-Umfahrung Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes betroffen sind, wird um die Zusendung ergänzender Unterlagen zur Projektierung des Querungsbauwerks (z. B. Skizzen und Entwürfe der Fa. WSW & Partner GmbH) gebeten. Die abschließende Stellungnahme erfolgt dann nach Prüfung dieser Unterlagen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Detailplanung der Bahnlinienquerung bzw. die Gestaltung des Querungsbauwerks (Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH) werden im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit dem Eisenbahn-Bundesamt abgestimmt. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Zweckverband Schienenpersonennahverkehr (SPNV) Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 08.04.2009)

Es wird gebeten, die Planung für die Straßenunterführung bereits so auszugestalten, dass ein späterer zweigleisiger Ausbau der Schienenstrecke Winden - Kandel - Wörth möglich ist.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Detailplanung der Bahnlinienquerung bzw. die Gestaltung des Querungsbauwerks (Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH) werden im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit dem Eisenbahn-Bundesamt sowie den DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt abgestimmt. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM), Speyer (Stellungnahme vom 21.04.2009)

1. Es ist zu prüfen, ob es durch den Linksabbieger-Verkehr von der Planstraße in den nördlichen Abzweig zu einem Rückstau im Knotenpunktsbereich und dies zu Einschränkungen der Süd-Ost-Umfahrung führen könnte. Im Bedarfsfall ist in der Planstraße eine Linksabbiegespur vorzusehen. Hinsichtlich des Wirtschaftswegenetzes bzw. der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Süd-Ost-Umfahrung sind keine Zufahrten erkennbar. Ebenso ist die Ausbaubreite oder ein Trennstreifen zur Planstraße nicht ersichtlich. Hier sind noch detailliertere Angaben erforderlich. Die Detailplanung ist nach den Richtlinien zur Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE-85) auszuarbeiten.
2. Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im neuen Gewerbegebiet sind so anzulegen, dass der fließende Verkehr auf der Süd-Ost-Umfahrung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Grundstücke am nördlichen Abzweig sind daher grundsätzlich von dort zu erschließen. Um eine Beteiligung am einzelnen Baugenehmigungsverfahren wird gebeten.

Beschluss:

- zu 1.: Die Detailpläne zur Süd-Ost-Umfahrung (Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH) werden dem LBM zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorgelegt; der Abstimmungsprozess findet bereits statt. Die Planung wird die oben genannten Anregungen berücksichtigen und sich an den gültigen Richtlinien/ Standards orientieren. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit sich die Änderungen auf die Flächenbilanz im Rahmen der Umweltprüfung auswirken; diese wird bei Bedarf angepasst.
- zu 2.: Die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im neuen Gewerbegebiet werden so angelegt, dass der fließende Verkehr möglichst wenig beeinträchtigt wird. Dies wird im Zuge der konkreten Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung sichergestellt. Der LBM Speyer wird an den entsprechenden Verfahren beteiligt. In den Hinweisen wird ein entsprechender Passus ergänzt.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 23.04.2009)

Für die südlich der Süd-Ost-Umfahrung gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flurstücke fällt die Erschließung weg. Es wird für erforderlich gehalten, südlich der neuen Erschließungsstraße einen Wirtschaftsweg festzusetzen bzw. die Erschließungsfunktion sicherzustellen.

Beschluss:

Die Detailplanung zur Süd-Ost-Umfahrung (Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH) wird mit der Landwirtschaft abgestimmt werden. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit sich die Änderungen auf die Flächenbilanz im Rahmen der Umweltprüfung auswirken; diese wird bei Bedarf angepasst.

DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt, Frankfurt a.M. (Stellungnahme vom 28.04.2009)

Gegen das Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der in der Stellungnahme vom 11.02.2008 genannten Bedingungen und Hinweise keine Bedenken. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Änderung des Kreuzungsbereichs am Bahnübergang bei Bahn-km 7,1 eine frühzeitige Zusammenarbeit und Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamts zwingend erforderlich ist.

Beschluss:

Die in der Stellungnahme vom 11.02.2008 genannten Bedingungen und Hinweise werden berücksichtigt (siehe Beschluss des Stadtrats vom 10.03.2009). Die Detailplanung der Bahnlinienquerung bzw. die Gestaltung des Querungsbauwerks (Auftragnehmer: WSW & Partner GmbH) werden im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung mit dem Eisenbahn-Bundesamt sowie den DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt abgestimmt. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen.

Kreisverwaltung, Germersheim, Untere Landesplanungsbehörde (Stellungnahme vom 30.04.2009)

Gegen die geplante Erschließungsstraße sowie die geringfügigen Erweiterungen der beiden Lebensmittelmärkte Netto und Aldi werden keine Anregungen bzw. grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Es bestehen jedoch folgende Bedenken:

1. Die beiden geplanten Sonderbauflächen (Verlagerung/ Neubau eines Edeka-Marktes bzw. Nachnutzung des bestehenden Edeka-Marktes durch einen Drogeriemarkt) sind in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen Handel (2006) nicht als Ergänzungsstandort bzw. zentraler Einkaufsbereich dargestellt. Ein Ziel der Teilfortschreibung (Plansatz 4.2.2.6) ist, dass die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb der zentralen Einkaufsbereiche und Ergänzungsstandorte ausgeschlossen ist.

Bei der Definition der Sondergebietsfestsetzungen sollte eine klare Abgrenzung des Sortiments erfolgen. Insbesondere im Hinblick auf die Sortimentsstruktur der bereits bekannten Nutzer der Grundstücke sollte in Anlehnung an die Sortimentsliste des erstellten Einzelhandelsgutachtens eine klare Definition der zulässigen Sortimentsbereiche und ggf. auch eine Definition des höchstzulässigen Umfangs erfolgen.

2. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken, da in die schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der neuen Ortsrandstraße die Auswirkungen auf die westlich vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der Lauterburger Straße“ nicht mit einbezogen wurden. Zur Vermeidung evtl. Abwägungsmängel wird angeregt, auch die Auswirkungen auf das Wohngebiet im westlichen Bereich der Lauterburger Straße zu untersuchen.

Beschluss:

zu 1.: Die Bedenken/ Anregungen können zurückgewiesen werden.

Zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimentmarktes (sowie der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Fachmarktes) in der Lauterburger Straße in Kandel liegt zwischenzeitlich ein raumordnerischer Entscheid der Oberen Landesplanungsbehörde vom Juli 2010 vor. Die Obere Landesplanungsbehörde hat einer Verlagerung und angemessenen Vergrößerung der Verkaufsfläche gemäß raumordnerischem Entscheid zugestimmt. Diese sind mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar, wenn zum einen die zukünftige Verkaufsfläche auf max. 1.500 m² begrenzt wird - bei gleichzeitiger Begrenzung des zentrenrelevanten Randsortiments exkl. Lebensmittel auf max. 10 % der Verkaufsfläche. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist eine Änderung der Gewerbegebietsfestsetzung in ein „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ erforderlich. Zum anderen soll die derzeit als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzte Fläche des Einkaufsmarktes entsprechend dem raumordnerischen Entscheid in ein „Gewerbegebiet“ umgewidmet werden. Eine Nachnutzung als Drogeriemarkt ist nicht vorzusehen. Die beiden, im bereits vorhandenen „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ebenfalls angesiedelten Discount-Märkte Aldi und Netto sollen gemäß raumordnerischem Entscheid in ihrem derzeitigen Bestand (derzeitige Verkaufsfläche) festgeschrieben werden. Die getroffenen Festlegungen werden im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt. Der raumordnerische

Entscheid sieht zudem vor, weitere Einzelhandelseinrichtungen im Bereich östlich der Lauterburger Straße durch geeignete Festsetzungen in der Bauleitplanung auszuschließen. Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kandel werden im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf im Gewerbegebiet Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen; ausgenommen hiervon wird das Einzelsortiment Getränke als Teil der Sortimentgruppe Nahrungs- und Genussmittel, das im GE´e 3 (ehemaliger Standort des Edeka-Marktes) zugelassen werden soll. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit erfolgt auf der Grundlage der Aussagen der Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh. (GMA 2009, siehe Kap. 1.3.2.1, 2. Absatz).

zu 2.: Die immissionsschutzrechtlichen Bedenken werden zurückgewiesen.

Die schalltechnische Untersuchung zur Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf der neuen Ortsrandstraße (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007) hat die Auswirkungen auf die westlich, im Bereich des Bebauungsplans „Westlich der Lauterburger Straße“ vorhandene Wohnbebauung bereits mit einbezogen. An den bestehenden Verkehrswegen (hier Lauterburger Straße Höhe Südendstraße/ Jahnstraße) wurde anhand der sich ändernden Verkehrsmengen und der damit verbundenen Änderung der Emissionspegel die Zunahme der Verkehrsgeräusche an den jeweiligen Verkehrswegen bestimmt. An einer schutzwürdigen Nutzung (hier Wohnbebauung „Westlich der Lauterburger Straße“) kann dabei maximal die Zunahme auftreten, die für den Straßenabschnitt ermittelt wurde. Von einer erheblichen Zunahme der Verkehrsgeräusche wird bei einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs um mind. 3 dB ausgegangen. Wird dieses Kriterium erfüllt, wird im schalltechnischen Gutachten anschließend untersucht, ob an den schutzwürdigen Nutzungen die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden. Diese Vorgehensweise orientiert sich an den Regelungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 (siehe Punkt 7.4). Eine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage existiert für diese Aufgabenstellung nicht.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung (MODUS CONSULT ULM GMBH, August 2007) nimmt die Verkehrsmenge auf dem Abschnitt der Lauterburger Straße Höhe Südendstraße/ Jahnstraße im Prognose-Planfall (Verkehrsprognose 2025 mit Ortsrandstraße) gegenüber dem Prognose-Nullfall (Verkehrsprognose 2025 ohne Ortsrandstraße) um 300 Kfz/ 24 h (Höhe Südendstraße) bzw. um 600 Kfz/ 24 h (Höhe Haardtstraße) zu. Die schalltechnische Untersuchung hat hierdurch eine Zunahme des Emissionspegels am Tag am südlichen Abschnitt der Verkehrs-trasse um +0,1 dB bzw. in der Nacht auf dem gesamten Abschnitt um +0,1 dB bzw. um +0,2 dB errechnet. Auf dem nördlichen Abschnitt wird am Tag aufgrund der Entlastungswirkung der Ortsrandstraße der Lkw-Anteil deutlich geringer, so dass hier mit einer Abnahme des Emissionspegels um 0,3 dB zu rechnen ist. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Lauterburger Straße auf Höhe der Wohnbebauung „Westlich der Lauterburger Straße“ keine erhebliche Zunahme der Verkehrsgeräusche erfolgt, so dass auf eine anschließende Untersuchung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) verzichtet werden kann.

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Landau (Stellungnahme vom 13.05.2009)

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 2 Beschränkungen der zentrenrelevanten Sortimente fehlen, obwohl auch das Konzept der GMA (Seite 77 oben) auf diesen Punkt verweist. In der Ansiedlung eines Drogeriemarktes im SO 2 wird eine Verletzung des Zieles Z 60 des LEP IV gesehen, in der Hinsicht, dass die innerstädtischen Drogeriemärkte durch die Ansiedlung wesentlich beeinträchtigt werden. Das Argument des Kaufkraftabflusses kann in diesem Bereich nicht nachvollzogen werden. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Sortiment in Randlage wäre nach dem LEP IV nur ausnahmsweise unter dem Aspekt der erforderlichen Nahversorgung möglich. Da der Edeka-Markt als Vollsortimenter aber bereits Drogerieartikel führt, besteht für diesen Bereich somit keine Notwendigkeit.

Beschluss:

Die Bedenken/ Anregungen werden zurückgewiesen (siehe hierzu oben: Begründung zur Stellungnahme der Kreisverwaltung Germersheim - Untere Landesplanungsbehörde, Punkt 1.).

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert, jedoch keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht bzw. die (ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung) vorgebrachten Bedenken, Anregungen oder Hinweise sind bereits im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt:

- Stadt Wörth am Rhein (Stellungnahme vom 24.03.2009)
- TanQuid GmbH & Co. KG, Speyer (Stellungnahme vom 24.03.2009)
- Wintershall Holding Ag, Barnstorf (Stellungnahme vom 25.03.2009)
- GVS - GasVersorgung Süddeutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme vom 26.03.2009)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 27.03.2009)
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 30.03.2009)
- Landesamt für Geologie und Bergbau - Geologischer Dienst, Mainz (Stellungnahme vom 30.03.2009)
- Saar Ferngas Transport GmbH, Saarbrücken (Stellungnahme vom 30.03.2009)
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau (Stellungnahme vom 31.03.2009)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Trier (Stellungnahme vom 02.04.2009)
- Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Stellungnahme vom 06.04.2009)

- Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 08.04.2009)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 08.04.2009)
- Wehrbereichsverwaltung West - Außenstelle Wiesbaden (Stellungnahme vom 08.04.2009)
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 15.04.2009)
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern (Stellungnahme vom 24.04.2009)
- Pfalzwerke Aktiengesellschaft, Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen (Stellungnahme vom 27.04.2009)
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (Stellungnahme vom 29.04.2009)

In Anbetracht der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken, Anregungen oder Hinweise sowie auf der Grundlage des zwischenzeitlich ergangenen Raumordnerischen Entscheids erfolgte eine Überarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs. Für den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf wurde ein erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.6.5 2. verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (24.10. - 11.11.2011)

Im Rahmen der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung ist folgende Äußerung eingegangen:

Margot Trimborn, Wörth a.Rh. (Schreiben vom 14.11.2011)

Frau Trimborn beantragt die Vergrößerung des Baufensters auf ihrem im Geltungsbereich liegenden Grundstück Nr. 9269 in Richtung Osten in der Größenordnung des Baufensters auf dem nördlich liegenden Grundstück Nr. 9266.

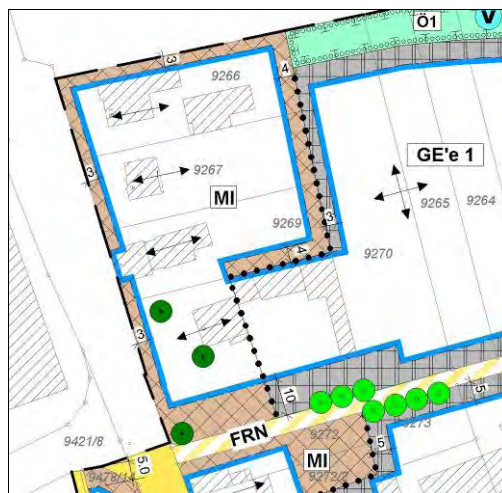
Beschluss:

Der Vergrößerung des Baufensters auf dem Grundstück Nr. 9269 in Richtung Osten bis zu einem Abstand von 4 m bis zur östlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird zugestimmt. Entsprechendes wird für das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 9267 vorgesehen. Die Planzeichnung wird wie nachfolgend dargestellt geändert:

Bisherige Abgrenzung des Baufensters im MI südlich der Bahnlinie:



Zukünftige Abgrenzung des Baufensters im MI südlich der Bahnlinie:



Mit Vergrößerung der Baufenster auf den beiden Flurstücken Nr. 9269 und 9267 in Richtung Osten erfolgt am Ostrand des südlich der Bahntrasse gelegenen Mischgebiets eine einheitliche Abgrenzung der überbaubaren Fläche. Bisher ragt das Baufenster des nördlichen Grundstücks Nr. 9266 spornartig nach Osten. Die textlichen Festsetzungen zum Mischgebiet erfahren keine Veränderungen. Da sich die festgesetzte GRZ von 0,6 nicht ändert, ist auf den beiden Grundstücken keine höhere Versiegelung als bisher bereits zulässig möglich. Auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Umweltbericht/ Landschaftsplanerischen Beitrag wirkt sich die Vergrößerung der Baufenster deshalb nicht negativ aus. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten, da es sich einerseits um eine mögliche bauliche Nutzung in 2. Reihe handelt und im Mischgebiet - neben der Art der zulässigen baulichen Nutzung - Festsetzungen zur Geschossigkeit (max. II) und zur Bauweise (offen) sowie gestalterischen Vorgaben (u. a. zur Dachform) getroffen werden. Die angrenzende gewerbliche Nutzung hat bereits nach den derzeit rechtskräftigen Festsetzungen auf die Wohnnutzung im umliegenden Mischgebiet Rücksicht zu nehmen (keine wesentlich störenden Betriebe zulässig).

3.6.6 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB (11.10. - 11.11.2011)

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd, Kaiserslautern (Stellungnahmen vom 21.09.2011 und 28.10.2011)

Der Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd weist darauf hin, dass die Planung - auch im Hinblick auf die Straßenunterführung der Süd-Ost-Umfahrung - eine Zweigleisigkeit der Strecke Winden - Kandel - Wörth berücksichtigen soll. Es wird bzgl. planerischer Fragen um Kontaktaufnahme mit der DB Netz AG Regionalbereich Südwest gebeten.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf eine mögliche Zweigleisigkeit der Strecke Winden - Kandel - Wörth fand am 17.10.2011 ein Gespräch mit Herrn Götz, DB Netz AG, Karlsruhe statt (siehe Aktenvermerk der VGV Kandel, Fachbereich 2 vom 20.10.2011). Nach Aussagen von Herrn Götz wird für einen zweigleisigen Ausbau eine Trassenbreite von 14 m als ausreichend erachtet.

Innerhalb der im Bebauungsplan-Entwurf vom August 2011 zeichnerisch festgesetzten Bahnanlage ist eine Trassenbreite von 14 m für einen zweigleisigen Ausbau prinzipiell herstellbar. Das geplante Unterführungsbauwerk der Süd-Ost-Umfahrung ist ebenfalls ausreichend dimensioniert.

LBM - Landesbetrieb Mobilität Speyer, Projektmanagement Neubau Dahn - Bad Bergzabern, Dahn (Stellungnahme vom 06.10.2011)

Die Anregungen und Bedenken des Projektmanagements Neubau Dahn - Bad Bergzabern wurden an den Landesbetrieb Mobilität Speyer weitergeleitet, die eine gemeinsame Stellungnahme verfassen.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer, Speyer hat im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden keine Stellungnahme abgegeben.

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Stellungnahme vom 25.10.2011)

Die Prüfung vorhandener Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Baugrund grundsätzlich die ein-

schlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes durchzuführen. Das Landesamt steht für weitere Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Luft ggf. zur Verfügung. Das Landesamt verweist zudem auf weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz.

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden berücksichtigt. In den Hinweisen werden folgende Textpassagen ergänzt:

- „Standsicherheit von Gebäuden: Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.“
- „Radonkonzentrationen: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Es wird empfohlen, von Seiten des Bauherren orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sollten Grundlage sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft einfache vorbeugende Maßnahmen, wie bspw. einer Bodenplatte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm. Für weitere Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Luft steht das Landesamt für Geologie und Bergbau zur Verfügung. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG) zur Verfügung.“

LBM - Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur, Montabaur (Stellungnahme vom 27.10.2011)

Von Seiten des LBM Autobahnamt Montabaur bestehen gegen den Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass die schalltechnischen Aussagen in der Begründung (Kap. 3.5.2) nicht erkennen lassen, ob die bestehenden Lärmimmissionen der Bundesautobahn (BAB) A 65 berücksichtigt wurden.

Durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen ist den Erfordernissen des § 1 Abs. 5 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung

solcher Einwirkungen für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.

Mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen ist auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der BAB 65 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Träger der Bauleitplanung im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Beschluss:

Die Hinweise zu möglichen Lärmschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Aufgabe des von einem Fachbüro erstellten schalltechnischen Gutachtens war es, die Auswirkungen der vorgesehenen Süd-Ost-Umfahrung auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007, siehe Anhang E). Bei der geplanten Südost-Umfahrung handelt es sich um einen Neubau einer öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die hierfür auch zur Beurteilung herangezogen werden muss. Bei der Beurteilung sind dabei nur die neugebauten Abschnitte zu berücksichtigen. Eine Vorbelastung durch andere, schon bestehende Straßen ist nicht vorzunehmen. Deshalb findet die tatsächliche Vorbelastung durch andere Verkehrswege, so auch durch die BAB 65, bei der Bestimmung des maßgeblichen Beurteilungspegels keine Berücksichtigung. Bei der Untersuchung der Veränderung des Verkehrslärms aufgrund der Entlastungswirkung der Ortsrandstraße konnte der Einfluss der BAB 65 unberücksichtigt bleiben, da die durch diese hervorgerufenen Immissionen im Untersuchungsgebiet im Vergleich zu den Immissionen durch die betrachteten Verkehrswege (Rheinstraße, Bahnhofstraße, Lauterburger Straße) nicht relevant sind.

Im Hinblick auf bestehende Lärmimmissionen im Plangebiet bedingt durch den Kfz-Verkehr auf der BAB 65 können zur Orientierung jedoch die Ergebnisse der Lärmkartierung, die zur Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie durchgeführt wurde, herangezogen werden (siehe <http://laermkartierung-rlp.umwelt-campus.de/>; Bearbeitungsstand 2007). Die Lärmkartierung gibt u. a. Hinweise auf die entlang von Hauptverkehrsstraßen bestehenden Lärmauswirkungen. Als Indikatoren werden die beiden Lärmindizes LDEN (Tag-Abend-Nacht-Index) und LNIGHT (Nacht-Lärmindex) verwendet. Für das Plangebiet wurde ein Pegelwert LDEN von $> 55 - \leq 60$ dB(A) ermittelt. Der Nachtwert LNIGHT liegt im Bereich der Mischgebiete bei ≤ 50 dB(A), in den übrigen Plangebietsteilen bei $> 50 - \leq 55$ dB(A). Der Lärmindikator LDEN liegt i. A. ca. 1 dB über dem Beurteilungspegel tags, der Lärmindikator LNIGHT stimmt gut mit dem Beurteilungspegel nachts überein.

Um eine Einordnung dieser Pegelwerte zu ermöglichen, werden diese hier mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 verglichen. Die DIN 18005 ist auf diese Aufgabenstellung nicht anwendbar, weist aber, im Vergleich zur 16. BImSchV bzw. den VLärmSchR97 deutlich niedrigere Orientierungswerte auf.

Gemäß DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 sollen in „Gewerbegebieten“ folgende Orientierungswerte eingehalten werden: tags 65 dB(A) und nachts für Straßenverkehrslärm 55 dB(A); in „Mischgebieten“ gelten folgende Orientierungswerte: tags 60 dB(A) und nachts für Straßenverkehrslärm 50 dB(A).

Die Ergebnisse der Lärmkartierung entlang der BAB 65 lassen darauf schließen, dass im Hinblick auf die Lärmbelastung der südöstlich liegenden Autobahn für die im Geltungsbereich festgesetzten Gebietstypen Mischgebiet und Gewerbegebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 nicht überschritten werden. Für das darüber hinaus festgesetzte „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden in der DIN 18005 Teil 1 Blatt 1 keine Orientierungswerte benannt, da es keine schutzbedürftigen Nutzungen aufweist.

**Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Neustadt, Neustadt a.d.Wstr.
(Stellungnahme vom 31.10.2011)**

Von Seiten der Landwirtschaftskammer wird eingefordert, die Erschließungssituation für die südlich der neuen Erschließungsstraße liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke herzustellen. Es wird die Auffassung vertreten, die Erschließungssituation auf Ebene der vorliegenden Bauleitplanung zu regeln.

Eine laut Beschluss des Stadtrates vom 27.09.2011 durchzuführende Abstimmung der Detailplanung des Auftragnehmers (WSW & Partner) mit der Landwirtschaft ist noch nicht erfolgt.

Beschluss:

Die Verwaltung wird veranlasst, den Auftragnehmer der Vorentwurfsplanung zur Süd-Ost-Umfahrung (WSW & Partner GmbH) aufzufordern, die Planung hinsichtlich der Erschließungssituation für die südlich liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit der Landwirtschaftskammer abzustimmen. Die abgestimmte Planung wird zeichnerisch in die endgültige Fassung des Bebauungsplans übernommen. Darüber hinaus wird geprüft, inwieweit sich die Änderungen auf die Flächenbilanz im Rahmen der Umweltprüfung auswirken; diese wird bei Bedarf angepasst.

Verbandsgemeindewerke Kandel, Kandel (Stellungnahme vom 03.11.2011)

Von Seiten der Verbandsgemeindewerke werden zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken geltend gemacht, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

1. In der Lauterburger Straße ist kein Kanal vorhanden. Die im Baugebiet vorhandenen Anschlüsse sind privat verlegt und werden vermutlich nicht für die Erschließung genutzt werden können. Der Hauptkanal endet vor der Tankstelle „Frühmesser“. Der Schmutzwasserkanal ist so zu gestalten, dass er zumindest zum Teil, bei einer späteren Durchführung der Ortsumgehungsstraße unter der Bahnlinie in Richtung Kläranlage fortgeführt werden kann. Bis dahin ist ein Anschluss an den vorhandenen Kanal vor der Tankstelle „Frühmesser“ zugelassen.
2. Das Gebiet muss in einem Trennsystem entwässert werden.
3. Sofern eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht möglich ist, ist nur eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter (Dörniggraben) zu erreichen. Die Genehmigung erteilt die zuständige Wasserbehörde. Ausreichende Rückhalteflächen sind vorzusehen. Zweifel bestehen hinsichtlich der Einrichtung der vorgesehenen Versickerungsflächen entlang des Bahnkörpers.
4. Die unter der Bahnlinie ankommende Wasserleitung muss jederzeit für Reparaturen bzw. Erneuerung frei zugänglich sein. Auf den vorgesehenen Wegen ist die Eintra-

gung eines Leitungsrechts in einer Breite von 5 m vorzusehen.

Beschluss:

- zu 1.: Die zur Lage bestehender und künftiger Kanäle genannten Punkte werden berücksichtigt. Kap. 3.5.3 der Begründung (Oberflächenentwässerung/ Ver- und Entsorgung) wird entsprechend ergänzt.
- zu 2.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Gebiets im Trennsystem ist bereits vorgesehen (siehe Kap. 3.5.3 der Begründung - Oberflächenentwässerung/ Ver- und Entsorgung).

- zu 3.: In Kap. 3.5.3 der Begründung (Oberflächenentwässerung/ Ver- und Entsorgung) wird folgender Passus ergänzt: „Sofern eine vollständige Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle nicht möglich ist, ist nur eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter (Dörniggraben) vorzusehen.“ Die übrigen genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen, eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Ein ingenieurtechnisches Konzept zur Oberflächenentwässerung im Bereich der neuen Baugebietsflächen liegt noch nicht vor. Generell ist vorgesehen, das anfallende unverschmutzte Oberflächen- und Dachflächenwasser - neben der Rückhaltung unmittelbar auf den Grundstücken selbst - in zentralen Retentionsflächen zurückzuhalten. Nach überschlägiger Beurteilung werden die hierfür vorgesehenen Grünflächen (siehe Planzeichnung) als ausreichend groß eingeschätzt. Der Grünstreifen entlang der Bahnlinie ist mit 10 m ausreichend breit, um zumindest eine lineare Rückhaltefläche mit einem geotechnisch evtl. erforderlichen Abstand zum Bahnkörper herzustellen. Auf die Erlaubnispflicht von Retentions- und Versickerungsanlagen wird bereits in den Hinweisen verwiesen.

- zu 4.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bei Trassenführung der unter der Bahnlinie ankommenden Wasserleitung auf Privatgrundstücken ist in der Planzeichnung bereits ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingezeichnet. Bei Führung der Leitungstrasse auf öffentlicher Fläche (hier Straßenverkehrsfläche) ist dies nicht erforderlich.

Kreisverwaltung Germersheim, Germersheim (Stellungnahme vom 04.11.2011)

Die Kreisverwaltung Germersheim verweist im Hinblick auf die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittel-Vollsortimentermarktes auf folgende Maßgaben der Oberen Landesplanungsbehörde gemäß raumordnerischem Entscheid vom Juli 2010:

1. Der Standort östlich der Lauterburger Straße ist als Versorgungsbereich „Lebensmittel-Nahversorgung“ auszuweisen. Die Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel-Wörth ist entsprechend zu aktualisieren.
2. In der Bauleitplanung ist durch geeignete Festsetzungen die Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes und des Getränkemarktes der Fa. Edeka auf insgesamt max. 1.500 m² zu begrenzen. Das zentrenrelevante Randsortiment excl. Lebensmittel ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.
3. Im Bereich östlich der Lauterburger Straße sind durch geeignete Festsetzungen in

der Bauleitplanung weitere Einzelhandelseinrichtungen auszuschließen. Die Discount-Märkte Aldi und Netto sind in ihrem Bestand festzuschreiben.

Beschluss:

zu 1.: Die Verwaltung wird veranlasst, eine entsprechende Aktualisierung der Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel-Wörth zu initialisieren.

zu 2.: Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Der genannten Maßgabe wird mit Textfestsetzung 1.1.3 Nr. 3 entsprochen.

zu 3.: Der Verweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Kandel werden in den Gewerbegebieten östlich der Lauterburger Straße Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist das Einzelsortiment Getränke als Teil der Sortimentgruppe Nahrungs- und Genussmittel, das im GE´e 3 (ehemaliger Standort des Edeka-Marktes) zugelassen werden soll (siehe hierzu Einzelhandelskonzeption des kooperierenden Mittelzentrums Kandel - Wörth a.Rh., GMA 2009, Kap. 1.3.2.1, 2. Absatz).

Die Discount-Märkte Aldi und Netto werden in ihrem Bestand festgeschrieben (siehe Textfestsetzung 1.1.3 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Planzeichnung).

Bundesnetzagentur, Berlin (Stellungnahme vom 09.11.2011)

Die Bundesnetzagentur weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung auch die Frage einer vorsorglichen Vermeidung ggf. eintretender Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken (Störung des Funkbetriebs) durch neu zu errichtende Bauwerke eine wesentliche Rolle spielt. Sie merkt an, dass im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten. Eine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen wurde deshalb nicht durchgeführt. Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20 m wird empfohlen, eine entsprechende Anfrage an die Bundesnetzagentur zu stellen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung bzw. eine entsprechende Anfrage an die Bundesnetzagentur sind nicht erforderlich.

Im Plangebiet sind maximale Gebäudehöhen von 12,50 m (siehe Planzeichnung) sowie als sonstige bauliche Anlagen mit Höhenrelevanz frei stehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 8,00 m (siehe Festsetzung 2.2) zulässig. Von Seiten der Bundesnetzagentur werden Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m als nicht sehr wahrscheinlich angesehen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 10.11.2011)

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die vorliegenden Änderungen des Bebauungsplans.

Die Regionalstelle weist auf folgende Aspekte hin:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch größtenteils in einer nach dem Hochwasser-Informationssystem TIMIS flood nachgewiesenen Überflutungsfläche (HQ₁₀₀), welche zukünftig festgesetzt werden wird. Dies ist bei zukünftigen Änderungen bzw. Erweiterungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen.
2. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist durch eine entwässerungstechnische Vorplanung bzw. eine konkrete Planung möglichst frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.
3. Es wird darum gebeten, zukünftig Planunterlagen zu Bebauungsplänen/ Änderungen nur in Papierform und in lesbarer Größe sowie mit kenntlich gemachten Änderungen zuzusenden.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

zu 1.: In den Hinweisen wird unter der Überschrift „Hochwassergefährdung/ Hochwasserschutz“ folgender Passus ergänzt:

„Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in einer nach dem Hochwasser-Informationssystem TIMIS flood nachgewiesenen Überflutungsfläche (HQ₁₀₀) bzw. in einem Bereich mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser. Die Bereiche, die gemäß Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀ gefährdet sind (Ereignisse, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können, aus: www.hochwassermanagement.rlp.de), zeigt die nachfolgende Abbildung:



In den farblich gekennzeichneten Flächen sind bei einem Hochwasserereignis des Otterbachs von HQ₁₀₀ über den hieran angebotenen Dörniggraben Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m (hellblau) bzw. von bis zu 1 m (mittelblau) möglich. In den gekennzeichneten Bereichen wird die Durchführung geeigneter Schutz- und Vorsorgemaßnahmen empfohlen.“

Nach § 9 Abs. 6a BauGB sollen noch nicht festgesetzte, aber in Arbeitskarten veröffentlichte Überschwemmungsgebiete sowie überschwemmungsgefährdete Ge-

bierte im Bebauungsplan vermerkt werden.

zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entwässerungstechnische Vorplanung bzw. eine konkrete Planung zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers werden im Vorfeld resp. im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abgestimmt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

zu 3.: Die Verwaltung wird veranlasst, künftige Planunterlagen zu Bebauungsplänen/ Änderungen nur in Papierform und in lesbarer Größe sowie mit kenntlich gemachten Änderungen zuzusenden.

Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Landau (Stellungnahme vom 11.11.2011)

Die IHK Pfalz empfiehlt, den flächenmäßigen Umfang des zentrenrelevanten Sortiments auch in den Sondergebieten SO1 und SO2 zu beschränken. Dies sollte analog in den textlichen Festsetzungen auf „max. 10 % der Verkaufsfläche“ begrenzt sein.

Beschluss:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Die Verkaufsfläche sowie die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche der beiden Discount-Märkte Aldi (Sondergebiet SO1) und Netto (Sondergebiet SO2) werden in ihrem Bestand festgeschrieben (siehe Textfestsetzung 1.1.3 Nr. 1 und Nr. 2 sowie Planzeichnung). Hierüber erfolgt bereits eine Regulierung des flächenmäßigen Umfangs zentrenrelevanter Sortimente.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert, jedoch keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht bzw. die (ebenfalls im Rahmen der vorangegangenen Beteiligungsverfahren) vorgebrachten Bedenken, Anregungen oder Hinweise sind bereits im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt:

- Ortsgemeinde Steinweiler (ohne Datum).
- GVS - Gasversorgung Süddeutschland GmbH, Stuttgart (Stellungnahme vom 17.10.2011).
- Thüga Energienetze GmbH, Schifferstadt (Stellungnahme vom 18.10.2011).
- Verbandsgemeinde Hagenbach (Stellungnahme vom 18.10.2011).
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz - Außenstelle Schulaufsicht, Neustadt a.d.Wstr. (Stellungnahme vom 19.10.2011).
- Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken (Stellungnahme vom 19.10.2011).
- DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt, Frankfurt a.M. (Stellungnahme vom 19.10.2011).
- Wehrbereichsverwaltung West - Außenstelle Wiesbaden (Stellungnahme vom 19.10.2011).

- FBG - Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH, Idar-Oberstein (Stellungnahme vom 20.10.2011).
- Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V., Neustadt a.d.Wstr (Stellungnahme vom 25.10.2011).
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Trier (Stellungnahme vom 26.10.2011).
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau, Landau (Stellungnahme vom 26.10.2011).
- TanQuid GmbH & Co. KG, Speyer (Stellungnahme vom 31.10.2011 durch beauftragtes Ingenieurbüro Günter Ott, Speyer).

3.6.7 3. verkürzte öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Änderungen in der Planzeichnung im Bereich der Grundstücke, Flurstücke Nr. 9267 und Nr. 9269, wird eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung, bezogen auf diesen Teilbereich, durchgeführt.

3.7 Bodenordnung

Zur Sicherstellung der Bodenordnung und künftigen Erschließung des Plangebiets ist beabsichtigt, eine gesetzliche Umlegung sowie eine privatrechtliche Erschließung durchzuführen.

3.8 Flächenbilanz

Vorläufige Flächenbilanz:

| | |
|---|------------------------------|
| Mischgebiet (MI) | 6.662 m ² |
| Gewerbegebiet (GE / GE´e) | 56.961 m ² |
| Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (SO) | 23.604 m ² |
| Verkehrsfläche - Wirtschaftsweg | 781 m ² |
| Sonstige Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsbegleitgrün) | 18.346 m ² |
| Öffentliche Grünfläche - Parkanlage | 4.426 m ² |
| Fläche für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ö1“ | 11.961 m ² |
| Fläche für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „ÖLe“ | 4.978 m ² |
| Wasserfläche (inkl. Böschungen) | 4.416 m ² |
| Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität | 25 m ² |
| Fläche für die Landwirtschaft | 8.106 m ² |
| Bahnanlage | 2.419 m ² |
| Gesamt | 142.685 m² |
| Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereit gestellten Flächen („Ö2“, Ökokonto-Flächen) | 38.497 m ² |

4 Anhang

Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“, Stadt Kandel

A.1:

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm (3 x verpflanzt); falls wg. Lichtraumprofil entlang von Verkehrsflächen erforderlich: Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz; Sträucher: Mindestgröße 60 - 100 cm (2 x verpflanzt)

a) Arten der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Feld-Ulme | <i>Ulmus minor</i> |
| Flatter-Ulme | <i>Ulmus laevis</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Rötliche Bruchweide | <i>Salix x rubens</i> |
| Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Trauben-Eiche | <i>Quercus petraea</i> |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |

Sträucher:

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Blutroter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| Grau-Weide | <i>Salix cinerea</i> |
| Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| Hunds-Rose | <i>Rosa canina</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus catharticus</i> |
| Kriechende Rose | <i>Rosa arvensis</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| Rote Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Sambucus nigra</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Weißdorn, eingriffelig | <i>Crataegus monogyna</i> |

Weißdorn, zweigriffelig *Crataegus laevigata*

b) *kulturreaumtypische Arten der Gärten:*

Bäume:

Obstbäume: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
in nach Möglichkeit regionaltypischen Sorten
(z. B. Brettacher, Landsberger Renette, Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger Riesenkirsche, Bühler Frühzwetschge, Deutsche Hauszwetschge)

| | |
|---------------|---------------------------|
| Aprikosenbaum | <i>Prunus armeniaca</i> |
| Eß-Kastanie | <i>Castanea sativa</i> |
| Mandelbaum | <i>Amygdalus communis</i> |
| Maulbeerbaum | <i>Morus alba</i> |
| Mispel | <i>Mespilus germanica</i> |
| Pfirsichbaum | <i>Prunus persica</i> |
| Quitte | <i>Cydonia oblonga</i> |
| Speierling | <i>Sorbus domestica</i> |
| Walnuss | <i>Juglans regia</i> |

Sträucher:

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Flieder | <i>Syringa vulgaris</i> |
| Gartenjasmin | <i>Philadelphus coronarius</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Schmetterlingsstrauch | <i>Buddleja davidii</i> |
| Sommerflieder | <i>Buddleja alternifolia</i> |
| Strauchrosen | <i>Rosa spec.</i> |
| Weißer Hartriegel | <i>Cornus alba</i> |

Beerensträucher

c) *entlang der Erschließungsstraßen/ Südost-Umfahrung bzw. im Bereich der Stellplatzanlagen:*

| | |
|------------------------|--|
| Gefüllte Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> `Plena` |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> (insb. Sorten `Atlas`, `Diversifolia`, `Geessink`, `Globosa`, `Westhofs` `Glorie`) |
| Kegel-Feldahorn | <i>Acer campestre</i> `Elsrijk` |
| Pyramiden-Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata` |
| Säulen-Eiche | <i>Quercus robur</i> `Fastigiata` |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> (insb. Sorten `Cleveland`, `Columnare`, `Globosum`) |
| Stadtbirne | <i>Pyrus calleryana</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> (insb. Sorten `Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`) |

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen sollte verzichtet werden.

A.2:

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z. B.:

| | |
|-------------|------------------------------------|
| Efeu | <i>Hedera helix</i> |
| Wilder Wein | <i>Parthenocissus tricuspidata</i> |

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

| | |
|-------------------|------------------------------|
| Blauregen | <i>Wisteria sinensis</i> |
| Jelängerjelleber | <i>Lonicera caprifolium</i> |
| Kletter-Hortensie | <i>Hydrangea petiolaris</i> |
| Kletterrosen | Rosa in Sorten |
| Schlingknöterich | <i>Fallopia aubertii</i> |
| Waldrebe | <i>Clematis</i> - Wildformen |
| Spalierobst | |
| Weinreben | |

A.3:

Solitärs bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (3 x verpflanzte), falls wg. Lichtraumprofil entlang von Verkehrsflächen erforderlich: Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

| | |
|---------------|---|
| Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> (auch Sorten `Diversifolia`, `Geessink`, `Globosa`, `Westhofs's Glorie`) |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> (auch Sorte `Fastigiata`) |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> (auch Sorte `Elsrijk`) |
| Rot-Buche | <i>Fagus sylvatica</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> (auch Sorten `Cleveland`, `Columnare`, `Globosum`) |
| Stadtbirne | <i>Pyrus calleryana</i> |
| Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> (auch Sorte `Fastigiata`) |
| Vogel-Kirsche | <i>Prunus avium</i> (auch Sorte `Plena`) |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> (auch Sorten `Erecta`, `Greenspire`, `Rancho`) |

Anhang B: Empfehlungen zur Ansaatmischung für die Ersteinsaat sowie zur dauerhaften Pflege des Offenlands im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Ö1“**Ansaatmischung für die Ersteinsaat:**

| | |
|------------------------|------------------------------------|
| Weißes Straußgras | <i>Agrostis stolonifera</i> (40 %) |
| Gemeines Rispengras | <i>Poa trivialis</i> (40 %) |
| Einjähriges Rispengras | <i>Poa annua</i> (20 %) |

Die Einsaatmenge sollte bei 2,5 kg/100 qm liegen.

Pflegemaßnahmen:

Die zu entwickelnden Hochstaudenfluren sollen in zweijährigem Turnus gemäht werden. Optimal ist hierbei eine Mahd in der ersten Augushälfte. Bei diesem Mahdtermin kann sie kostengünstig als Mulchmahd, also ohne Abtransport des (zu zerkleinernden) Mähgutes durchgeführt werden. Bei einem späteren Mahdtermin würde sich das Mähgut nicht mehr vollständig zersetzen; es müsste abtransportiert werden. Bei einem früheren Mahdtermin (möglich wäre ab Mitte Juli) gäbe es einen so starken zweiten Aufwuchs, dass eine erneute Mahd im Herbst erforderlich würde.

Die nach § 30 BNatSchG geschützten Wiesenknopf-Silgenwiesen sowie Kriechhahnenfuß-Flutrasen sollen mindestens einmal jährlich gemäht werden. Um die Bewirtschaftung der Fläche möglichst optimal zu gestalten, kann die Mahd ebenfalls in der ersten Augushälfte durchgeführt werden. Lässt sich eine zweimalige Mahd pro Jahr realisieren, sollte der erste Mahdtermin nicht vor Mitte Juni liegen; die zweite Mahd kann je nach Vegetationsaufwuchs flexibel erfolgen. Bei einem späten Mahdtermin (nach Mitte August) müsste das Mähgut abtransportiert werden.

Anhang C: Hinweise

Freiflächengestaltungspläne

Mit der Vorlage von Bauunterlagen für einzelne Grundstücke sind vom Bauherren qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen sowie des Versiegelungsgrades vorzulegen.

Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sollen keine Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) verwendet werden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen).

Baumstandorte

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind lagemäßig nicht eingemessen. Es wird empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen die genauen Standorte nach Lage und Höhe der Gehölze einzumessen und zu kartieren.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der L 554 ist ein Mindestabstand von 1 m zum Hochbord einzuhalten. Das Lichtraumprofil der Straße ist freizuhalten. Auf eine ausreichende Ausfahrtsicht aus dem Sondergebiet SO zur Landesstraße ist zu achten. Die Gehölzpflanzungen entlang der L 554 sind mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Nachbarrecht Rheinland-Pfalz

Auf die Regelungen des Nachbarrechtes Rheinland-Pfalz insbesondere die Abstandsregelungen für Bepflanzungen (§§ 44ff.) wird hingewiesen.

Denkmalschutz

Der Planungsträger bzw. der Bauträger/ Bauherr hat bei der Vergabe der Erschließungsmaßnahmen / Erdarbeiten (wie Kanalisation und Straßenbau, inkl. vorbereitende Maßnahmen wie Mutter-/ Oberbodenabtrag) die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie (Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer) rechtzeitig (mindestens 3 Wochen im Voraus) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen bzw. den Termin abzustimmen, damit diese, sofern notwendig, von der Generaldirektion überwacht werden können (Meldepflicht der Baubeginnsanzeige).

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159ff.) hinzuweisen. Jeder zutage kommende archäologische Fund (wie Mauern, Erdverfärbungen, Knochen und Skeletteilen, Gefäßen oder Scherben, Münzen und Eisengegenständen oder auch Kleindenkmäler wie Grenzsteine) ist der Direktion Archäologie unverzüglich zu melden, die Fundstelle

ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Der Bauträger/ Bauherr ist durch oben stehende Hinweise gegenüber den Baufirmen nicht von der Meldepflicht und der Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Archäologie entbunden.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der Direktion Archäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/ Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Standicherheit von Gebäuden

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Ausbildung von Kellern und Drainagen - Grundwasserverhältnisse

Die Ableitung von Drainagewässern in ein Gewässer oder das Kanalnetz ist nicht gestattet.

Bei der Ausbildung von Kellern in Gebäuden ist, sofern erforderlich, auf die ausreichende Sicherung gegen drückendes Wasser zu achten. Gegebenenfalls ist die Unterkellerung zum Schutz gegen Vernässung in Form einer wasserdichten Wanne o. ä. auszubilden.

Hochwassergefährdung/ Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen in einer nach dem Hochwasser-Informationssystem TIMIS flood nachgewiesenen Überflutungsfläche (HQ₁₀₀) bzw. in einem Bereich mit einer mittleren Gefährdung durch Hochwasser. Die Bereiche, die gemäß Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀ gefährdet sind (Ereignisse, die im statistischen Mittel alle 100 Jahre auftreten können, aus: www.hochwassermanagement.rlp.de), zeigt die nachfolgende Abbildung:



In den farblich gekennzeichneten Flächen sind bei einem Hochwasserereignis des Otterbachs von HQ₁₀₀ über den hieran angebotenen Dörniggraben Überflutungen mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m (hellblau) bzw. von bis zu 1 m (mittelblau) möglich. In den gekennzeichneten Bereichen wird die Durchführung geeigneter Schutz- und Vorsorgemaßnahmen empfohlen.“

Radonkonzentrationen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Der Begriff „lokal“ bedeutet hierbei, dass ein erhöhtes Radonpotential meist eng an geologisch-tektonische Einheiten gebunden ist. Solche Bereiche besitzen deshalb eine sehr begrenzte Ausdehnung. Es wird empfohlen, von Seiten des Bauherrn orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchführen zu lassen. Die Ergebnisse sollten Grundlage sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Für einen Neubau empfehlen sich auch bei niedrigen Radonkonzentrationen in der Bodenluft einfache vorbeugende Maßnahmen, wie bspw. einer Bodenplatte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm. Für weitere Fragen zur Geologie sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Luft steht das Landesamt für Geologie und Bergbau zur Verfügung. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zur Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (LUWG) zur Verfügung.

Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone entlang der L 554

Gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz ist auch im Verknüpfungsbereich die Bauverbotszone von 20 m parallel der Landesstraße L 554 von Hochbauten, baulichen Anlagen und größeren Aufschüttungen und Abgrabungen frei zu halten. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Innerhalb der Baubeschränkungszone von 20 m bis 40 m parallel der L 554 bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen andersartigen Nutzung von baulichen Anlagen der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies betrifft auch Werbeanlagen.

Sichtdreiecke nach RAS-K 1

An der Einmündung der Erschließungsstraße/ Südost-Umfahrung in die Lauterburger Straße (L 554) sowie an der Einmündung des neuen Nord-Abzweigs in die Erschließungsstraße/ Südost-Umfahrung ist jeweils ein Sichtdreieck gemäß RAS-K-1 (Ausgabe 1988 inkl. Beiblatt Stand September 2001) zwischen 0,8 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen (z. B. auch Freilager, Einfriedungen), parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb des Sichtdreiecks möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Oberflächenentwässerung/ Verschmutzungen im Bereich der L 554

Der L 554 und ihren Entwässerungseinrichtungen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Eine Verschmutzung der L 554 während Bau- oder Abrissmaßnahmen ist zu vermeiden; entstehende Verunreinigungen sind unverzüglich zu beseitigen.

Grundstückszufahrten

Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken im neuen Gewerbe-/ Sondergebiet sind so anzulegen, dass der fließende Verkehr auf der Süd-Ost-Umfahrung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Grundstücke am nördlichen Abzweig sind vorrangig von dort zu erschließen. Der LBM Speyer ist am einzelnen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Hinweise der DB-Netz Gruppe

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insb. Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). Es wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z. B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird und Tyfone oder Signalhörner benutzt werden. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegen die DB AG können nicht geltend gemacht werden.

Entlang des Grenzbereichs dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (insbesondere Bahndamm, DB-Kabel etc.) vorgenommen werden.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Abstandsflächen laut der Landesbauordnung (LBauO) sowie die baurechtlichen und die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden. Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfun-

gen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Die Sicht auf Eisenbahn-Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Parkplätze und Kfz-Fahrstraßen sind zur Bahnseite hin auf ihre ganze Länge mit Schutzplanken o. ä. abzusichern.

Die DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt ist im Genehmigungsverfahren von Vorhaben im Bereich bzw. angrenzend an die gewidmete Bahnanlage zu beteiligen. In den Unterlagen der Planung ist der Bezug zur Bahntrasse darzustellen. Ggf. sind auch Höhenpläne vorzulegen. Die Planunterlagen sind maßstabsgerecht zu übergeben.

Schutz/ Veränderung von unterirdischen/ oberirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Elektro- und Fernmeldeleitungen sind zu verkabeln (gilt nicht für bestehende Hochspannungsfreileitungen).

Die Einrichtung und/ oder Änderung baulicher Anlagen im Schutzstreifen der 20-kV-Freileitung bedarf der Zustimmung der Pfalzwerke AG. Hierzu sind alle genehmigungsbedürftigen und genehmigungsfreien Vorhaben der Pfalzwerke AG zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Zustimmung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die in der Stellungnahme genannten Auflagen von den Antragstellern für sich und ihre Rechtsnachfolger sowie von nachfolgenden Erwerbern der Grundstücke als bindend anerkannt werden. In diesem Zusammenhang wird den Antragstellern empfohlen, ihre Vorhaben in Bezug auf einzuhalten Abstände zu der Freileitung bereits im Stadium der Vorplanung mit der Pfalzwerke AG abzustimmen. Grundsätzlich ist eine Errichtung von Wohnungen und Wohngebäuden im ausgewiesenen Schutzstreifen nicht zulässig.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern; sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Eine Beauftragung zur möglicherweise erforderlichen Umverlegung ist mindestens drei Monate vor Baubeginn zu veranlassen.

Bei der Verlegung von Leitungen sind die bestehenden und die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzstandorte freizuhalten. Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen mindestens einen seitlichen Abstand von 2,50 m zwischen Stammachse und Leitungsachse einzuhalten (siehe DVGW-Regelwerk GW 125). Sonst müssen in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger technische Vorkehrungen zum Schutz der Leitungen getroffen werden (Kostenübernahme durch den Vorhabenträger).

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Einleitung des Oberflächenwassers von Straßen- und Hofflächen über zentrale Retentions- und Sickerflächen in das Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Struktur- und Genehmigungsdirektion als Obere Wasserbehörde. Die Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser auf den jeweiligen

Grundstücken bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Kreisverwaltung Germersheim als Untere Wasserbehörde, soweit es sich um konzentrierte Versickerungen handelt (Sickerschächte, Sickerteiche, Rigolen u. ä.). Die großflächige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (z. B. in ausreichend dimensionierten Sickermulden) ist erlaubnisfrei.

Präventive Absuche nach Kampfmitteln

Die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz hat eine Luftbildauswertung durchgeführt (Aufnahmedatum 19.03.1945, Bild Nr. 3049). Auf dem Luftbild sind vereinzelt großräumig Trichter detonierter Kampfmittel erkennbar. Eine Kampfmittelbelastung durch Blindgänger ist nicht erkennbar. Mögliche Kampfhandlungen zu einem späteren Zeitpunkt können die Auswertung maßgeblich verfälschen. Nach Ansicht des Kampfmittelräumdienstes kann daher das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten einer präventiven Absuche nach Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers gehen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

**Anhang D: Verkehrsuntersuchung Kandel - Verkehrswirksamkeit einer Ortsrand-
straße (MODUS CONSULT ULM GMBH, August 2007)**

**Anhang E: Stadt Kandel, Bebauungsplan „Rheinstraße - Teilbereich Unterkandler
Krautgärten“/ Bebauungsplan „Östlich der Lauterburger Straße - Teil-
bereich Jahnstraße“ - Schalltechnisches Gutachten zu den Bebau-
ungsplänen (GSB GBR - GIERING & LEHNERTZ, September 2007)**

Anhang F: Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ - Umweltbericht mit integriertem Landschaftsplanerischen Beitrag (IUS, Dezember 2011)

Anhang G: Verfahrensablauf

| | | |
|-----|---|--|
| 1. | Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 22.03.2007 |
| 2. | Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) | 21.06.2007 |
| 3. | Planentwurfsbeschluss | 18.12.2007 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 21.01. - 25.01.2008 |
| 5. | Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 07.01. - 20.02.2008 |
| 6. | Beschlussfassung über die während des Anhörverfahrens vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 1 BauGB) | 10.03.2009 |
| 7. | Annahmebeschluss | 10.03.2009 |
| 8. | Auslegungsbeschluss öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) | 10.03.2009 |
| 9. | Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) | 20.03.2009 |
| 10. | Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) | 30.03.2009 - 30.04.2009 |
| 11. | Beschlussfassung über die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB) | 27.09.2011 |
| 12. | Erneuter Annahmebeschluss | 27.09.2011 |
| 13. | Auslegungsbeschluss 2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | 27.09.2011 |
| 14. | Bekanntmachung der 2. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | 14.10.2011 |
| 15. | 2. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | 24.10. - 11.11.2011 bzw. 11.10. - 11.11.2011 |
| 16. | Beschlussfassung über die während der 2. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | 15.12.2011 |
| 17. | Erneuter Annahmebeschluss | 15.12.2011 |
| 18. | Auslegungsbeschluss 3. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | 15.12.2011 |
| 19. | Bekanntmachung der 3. öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | |
| 20. | 3. öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | |
| 21. | Beschlussfassung über die während der 3. öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB) | |
| 22. | Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) | |

23. **ausgefertigt:****Kandel, den**-----
Tielebörger, Stadtbürgermeister

24. Öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ mit Gestaltungssatzung einschließlich der textlichen Festsetzungen und der gestalterischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO rechtsverbindlich.

Kandel, den

Tielebörger, Stadtbürgermeister

25. Die Übereinstimmung der vorliegenden Planausfertigung mit dem rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Östlich der Lauterburger Straße/ Teilbereich Jahnstraße“ mit Gestaltungssatzung wird hiermit bestätigt.

Kandel, den

Tielebörger, Stadtbürgermeister