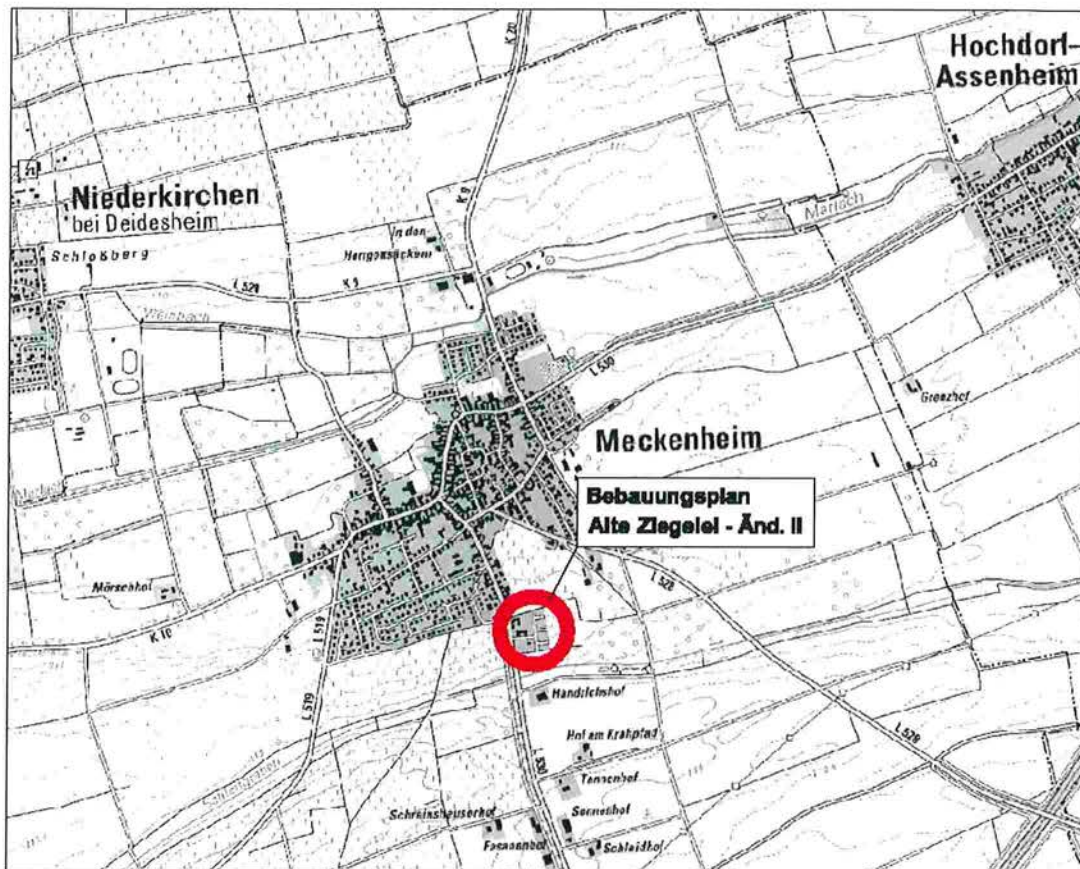


ORTSGEMEINDE MECKENHEIM



BEBAUUNGSPLAN „ALTE ZIEGELEI – ÄNDERUNGSPLAN II“ BEGRÜNDUNG

Stand: 26. Juni 2013



**STADTPLANUNG +
ARCHITEKTUR
FISCHER**

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung/ Planungserfordernis	1
2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	2
3	Verfahren	3
4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	3
5	Planungsbindungen.....	4
5.1	Flächennutzungsplanung.....	4
5.2	Rechtsgültiger Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“	5
6	Ausgangssituation/ Bestandsbeschreibung.....	6
7	Städtebauliches Konzept	6
7.1	Bebauung und Nutzung	6
7.2	Erschließung	7
7.3	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Altlasten/ Bodenverunreinigungen	8
9	Natürliches Radonpotenzial.....	8
10	Immissionen	9
11	Umweltbelange.....	10
11.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	11
11.1.1	<i>Geologie/ Boden.....</i>	<i>13</i>
11.1.2	<i>Klima.....</i>	<i>13</i>
11.1.3	<i>Wasser.....</i>	<i>13</i>
11.1.4	<i>Vegetation und Tierwelt.....</i>	<i>13</i>
11.1.5	<i>Landschaftsbild.....</i>	<i>16</i>
11.1.6	<i>Erholung</i>	<i>16</i>
11.1.7	<i>Kultur- und Sachgüter.....</i>	<i>16</i>
11.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	16
12	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	18
12.1	Art der baulichen Nutzung	18
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
12.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	19
12.4	Garagen und Nebengebäude	20
12.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	20
12.6	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	21
12.7	Fläche für Versorgungsanlagen	22



12.8	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	22
13	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
13.1	Dächer	22
13.2	Einfriedungen	22
13.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke	23
13.4	Werbeanlagen	24
14	Bodenordnung	24



1 Anlass und Ziel der Planung/ Planungserfordernis

Im Süden von Meckenheim befindet sich östlich der L 530 das Gelände der alten Ziegelei, in der sich gemischte Nutzungen wie Gewerbebetriebe und Wohnbebauung konzentrieren. Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ erlangte im Jahr 2002 Rechtskraft und hat in seinem Geltungsbereich Mischgebiete festgesetzt. In den südlichen und östlichen Randgebieten sind außerdem Grünstreifen in die Planung einbezogen, die die Mischgebiete in die umgebende freie Landschaft einbinden und außerdem einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sichern sollen.

Der seinerzeit aufgestellte Bebauungsplan setzte für das Grundstück 3924/18 östlich der L 530 und südlich der Straße Alte Ziegelei eine Mischnutzung sowie eine südliche Randeingrünung fest. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Freiflächen waren so angelegt, dass sie für die Errichtung eines Marktes zur Versorgung der Bevölkerung geeignet waren. Die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes auf der jetzt zu überplanenden Fläche konnte nicht realisiert werden. Mit der Ansiedlung eines Marktes an einer anderen Stelle in der Gemarkung wird der bisher dafür vorgesehene Standort nicht mehr benötigt. Die Gemeinde Meckenheim möchte nun das bisher noch unbebaute und seitdem brachliegende Grundstück 3924/18 einer sinnvollen nachfragegerechten Nutzung zuführen.

Da insbesondere Bedarf für eine Ansiedlung kleinerer regionaler und örtlicher Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe besteht, die vor allem von der verkehrsgünstigen Lage an der L 530 profitieren können, beabsichtigt die Gemeinde das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen (Änderungsbereich I). Die Nutzung im nördlich gelegenen Mischgebiet, das an dieser Stelle überwiegend gewerblich genutzt wird, soll mit der jetzt geplanten Nutzung fortgeführt werden, der Schwerpunkt soll hierbei aber auf der gewerblichen Nutzung liegen.

Aktueller Anlass für die Bebauungsplanänderung im östlichen Bereich sind zunehmende Nachbarschaftskonflikte zwischen der Bebauung im Osten des Bebauungsplangebietes „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ und den östlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Obstbauflächen. Ziel der Gemeinde ist es, die gegenseitigen Beeinträchtigungen zu mindern bzw. zu vermeiden. Dazu soll es den Anwohnern ermöglicht werden, höhere Einfriedungen an den östlichen Grundstücksgrenzen zu errichten, um weitere Konflikte zu verhindern. Das Gebiet ist bereits fast vollständig bebaut. Entsprechend des beschriebenen Planungsanlasses sollen hier lediglich verbindliche Regelungen zu den Einfriedungen an der östlichen Baugebietsgrenze erfolgen. Der Bereich wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Änderungsbereich II festgesetzt.

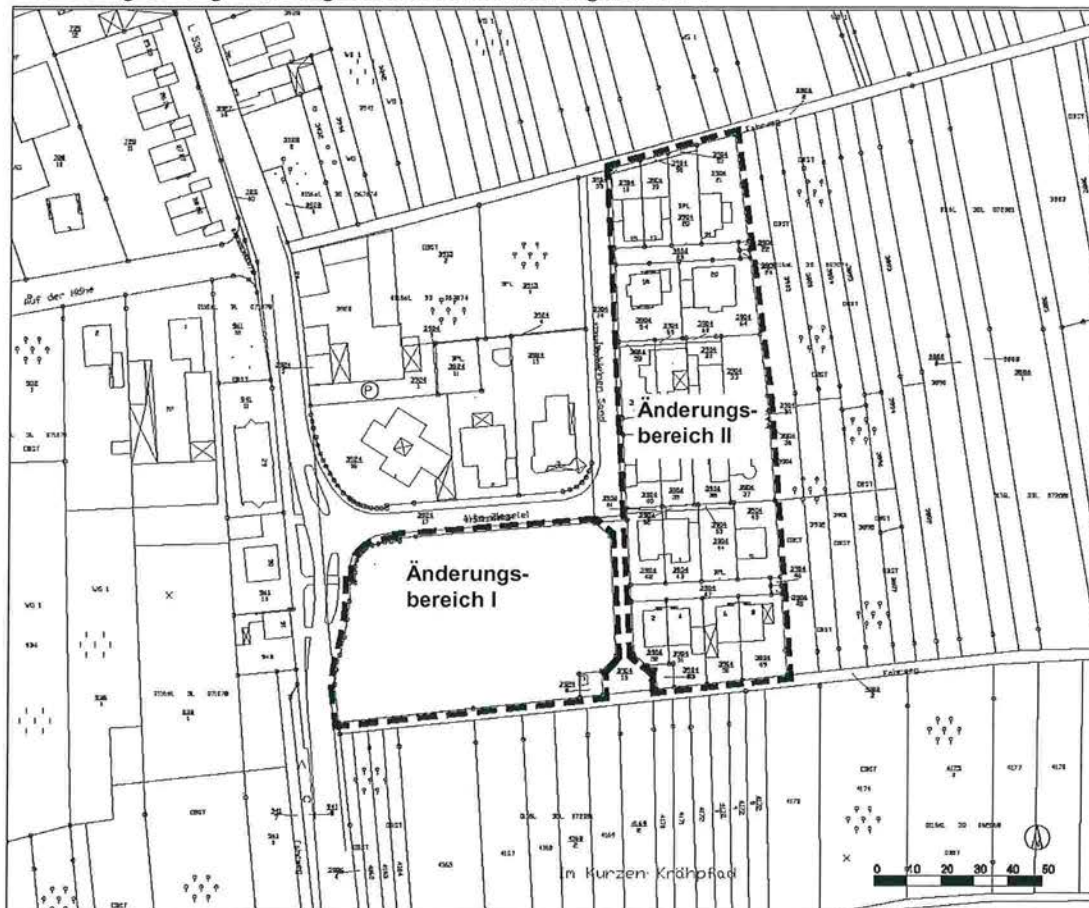
Um diesen geänderten Zielsetzungen Rechnung zu tragen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Meckenheim die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei – Änderungsplan II“, beschlossen. Es werden zwei Geltungsbereiche (Änderungsbereich I und Änderungsbereich II) festgesetzt.



2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan II“ umfasst 2 Teilflächen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“, rechtskräftig seit 2002. Die Teilflächen befinden sich im Süden der Ortslage von Meckenheim.

Abb 1: Abgrenzung Änderungsbereich I und Änderungsbereich II



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Kartendienstes von http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ (Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz), 22. Juli 2011.

Änderungsbereich I

Der Änderungsbereich I liegt im Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ östlich an die Hasslocher Straße und südlich an die Straße Alte Ziegelei angrenzend. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Straße Alte Ziegelei, Flurstück Nr. 3924/17,
- im Osten durch die westliche Flurstücksgrenze der Stichstraße Im kleinen Sand, Flurstück Nr. 3904/15,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Fahrweges mit der Flurstücks-Nr. 4182/2,

- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Hasslocher Straße (L 530), Flurstück Nr.721/21.

Der Änderungsbereich I umfasst eine Fläche von rd. 4.110 m².

Änderungsbereich II

Der Änderungsbereich II liegt im Bebauungsplangebiet „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ östlich an die Straße Im kleinen Sand angrenzend. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Fahrwegs mit der Flurstücks-Nr. 3926/2,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks mit der Nr.3904,
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze des Fahrweges mit der Flurstücks-Nr. 4182/2,
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze der Stichstraße Im kleinen Sand, Flurstücks-Nrn. 3904/15 und 3904/14.

Der Änderungsbereich II umfasst eine Fläche von rd. 6.740 m².

3 Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dieser Paragraph regelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB eine festgelegte Größe von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschreitet.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB. Der Planungsbereich ist in die bebaute Ortslage eingebunden und hat eine Größe von insgesamt rd. 10.850 m².

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Das Plangebiet ist Bestandteil des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ aus dem Jahr 2002. Damit besteht für das vorliegende Plangebiet bereits Baurecht. Das Plangebiet gehört daher als bisher nicht genutzte Baufläche in einem rechtskräftigen Bebauungsplan zu den Flächenpotentialen in Meckenheim. Durch die Wiedernutzbarmachung dieser brachgefallenen Fläche wird dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen und eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.



Der vorliegende Änderungsbebauungsplan greift zum Einen die bisher unbebaute, brachgefallene Fläche des alten Ziegelei-Geländes (Änderungsbereich I) auf und führt sie einer nachfragegerechten Nutzung zu. Zum Anderen sollen durch die getroffenen Festsetzungen im Änderungsbereich II weitere nachbarschaftliche Konflikte zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung vermieden werden.

Aufgrund der äußerst verkehrsgünstigen Anbindung des Plangebietes, die keine der angeführten anderen Entwicklungsflächen in Meckenheim in der Art aufweist, bietet sich gerade dieses Gebiet für eine gewerbliche Nutzung an. Aufgrund dieser verkehrsgünstigen Lage wurde das Gelände bereits früher gewerblich genutzt. Die gewerbliche Nutzung, zumindest für den westlichen Teilbereich, war auch mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Alte Ziegelei“ und dem Änderungsplan I anvisiert und soll auch mit dem Änderungsplan II weiterhin planerisches Ziel der Gemeinde Meckenheim sein.

Darüber hinaus wird mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die nördlich angrenzende, überwiegend gewerbliche Nutzung nach Süden hin fortgesetzt und keine weitere Wohnbebauung in dem durch Immissionen aus dem Verkehr belasteten Gebiet zugelassen. Dem Wohnen kann in der Gemeinde Meckenheim an anderer, verträglicherer Stelle ausreichend Rechnung getragen werden.

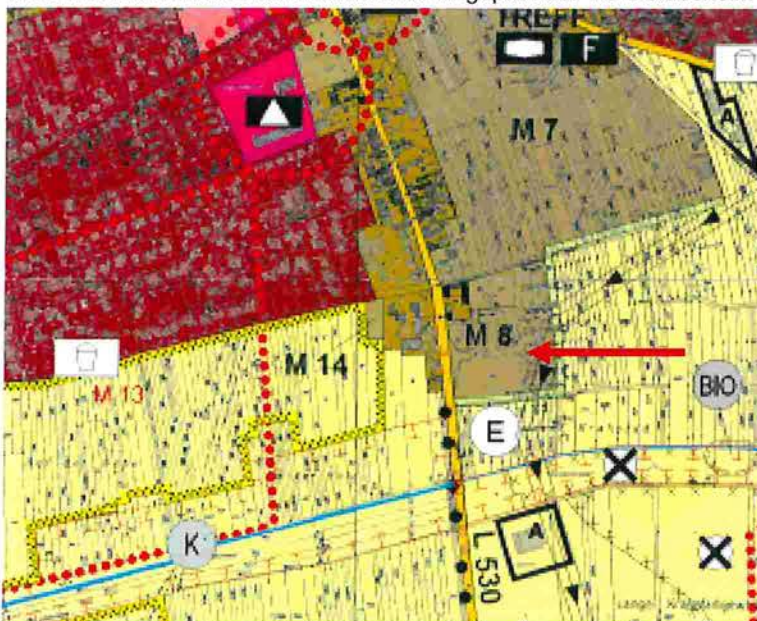
Anderweitige Standortalternativen in Meckenheim bestehen somit nicht.

5 Planungsbindungen

5.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Abb 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG Deidesheim



Quelle: VG Deidesheim.

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann durch Berichtigung anzupassen.

Das vorgesehene Nutzungskonzept sieht eine bedarfsgerechte Entwicklung aus den nördlich angrenzenden Nutzungen vor. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung über den Bebauungsplan gesichert.

Somit entfällt die Anforderlichkeit zur Durchführung eines Flächennutzungsplanänderungsverfahrens und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan bleibt allein in der Planungshoheit der Ortsgemeinde. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim wird nach Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan der Innenentwicklung durch Berichtigung angepasst.

5.2 Rechtsgültiger Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ aus dem Jahr 2002 wird auf 2 Teilflächen (Änderungsbereich I und Änderungsbereich II) geändert.

Änderungsbereich I

Der Änderungsbereich I ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ als „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise und in Form von Einzelhäusern mit Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig. Darüber hinaus sind Gebäudehöhen als Höchstmaße (Wandhöhe max. 5 m/ Firsthöhe max. 10 m) festgesetzt.

Im Süden des Änderungsbereichs ist ein 3 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit Pflanzbindungen geplant. Östlich an den Grünstreifen anschließend ist eine Sandsteintrockenmauer in einer Länge von 20 m festgesetzt.

Innerhalb des Änderungsbereichs I werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei – Änderungsplan I" mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei - Änderungsplan II" ersetzt.

Änderungsbereich II

Der Änderungsbereich II ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ ebenfalls als Mischgebiet, jedoch mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Bauweise ist als offene Bauweise und in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern mit Sattel- oder Walmdach mit Dachneigungen von 25° bis 38° zulässig. Die Wandhöhe ist auf 6,30 m, die Firsthöhe auf max. 10 m begrenzt. Zur freien Landschaft hin sind niedrigere Gebäudehöhen (Wandhöhe max. 4,50 m und Firsthöhe max. 9,00 m) festgesetzt. Die Dachneigungen sind in diesem Bereich von 25° bis 40° zulässig.

Im Süden und Osten des Änderungsbereichs ist ein 3 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit Pflanzbindungen festgesetzt.

Für den Änderungsbereich II gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alte Ziegelei – Änderungsplan I" mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen mit den folgenden Ergänzungen weiter:

- Es werden ergänzende Regelungen zu den Einfriedungen an den östlichen Gebietsgrenzen getroffen. Zulässig sind jegliche offenen und geschlossenen Einfriedungen, sonstige bauliche Anlagen oder lebende Hecken.
- Es wird eine gesonderte Regelung für die Pflanzverpflichtung entlang der östlichen Gebietsgrenzen festgelegt. Diese darf in ihrer Tiefe reduziert werden, wenn eine entsprechende Einfriedung errichtet wird, die einen Abstand von mind. 1 m zu den angrenzenden Obstbaumflächen einhält und durchgehend vertikal begrünt wird.

6 Ausgangssituation/ Bestandsbeschreibung

Änderungsbereich I

Die zu überplanende Fläche befindet sich innerhalb eines vollständig erschlossenen Mischgebietes, das mit Ausnahme des Änderungsbereichs I fast vollständig bebaut ist. Bei dem Änderungsbereich I handelt es sich um eine baulich ungenutzte Fläche, auf der derzeit Bauschutt und sonstige Materialien lagern. Die Fläche liegt brach.

Nördlich und östlich des Gebietes schließen bereits bebaute Mischgebiete an, im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, westlich verläuft die Landesstraße 530.

Änderungsbereich II

Das Gebiet innerhalb des erschlossenen Mischgebietes ist fast vollständig bebaut. Im östlichen Randbereich wurde der im Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ festgesetzte Grünstreifen nur unzureichend umgesetzt. An wenigen Stellen wurde auch der festgesetzte 3 m breite Randstreifen geringfügig überbaut. Die Randeingrünung ist nicht durchgehend vorhanden.

Im Osten grenzen auf der ganzen Länge in Nord-Süd Richtung Flurstücke an, die mit Obstbaumreihen bepflanzt sind und regelmäßig bewirtschaftet werden. Im Norden und im Süden schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Westlich des Gebietes befinden sich bebaute Mischgebiete sowie das bisher nicht baulich genutzte Grundstück Flst.-Nr. 3924/18 (Änderungsbereich I).

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Bebauung und Nutzung

Änderungsbereich I

Aufgrund der vorhandenen Nachfrage durch örtliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind in dem Gebiet Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie dem Gewerbebetrieb untergeordnete Wohnungen geplant. Diese sollen sich in Typologie und Ausdehnung an der umgebenden Bebauung orientieren. Deshalb werden Art und Maß der geplanten Bebauung aus den Regelungen des in der Umgebung geltenden Bebauungspla-



nes entnommen und soweit erforderlich angepasst. Die neue Nutzung und Bebauung wird dadurch harmonisch in die Umgebung eingefügt.

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches I ist jetzt eine öffentliche Randeingrünung vorgesehen, deren Lage und Größe dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen ist. Durch die Randeingrünung wird der Änderungsbereich nach Süden hin eingefasst und in die freie Landschaft eingebunden. Damit wird der Ortseingang einheitlich gestaltet und aufgewertet. Durch die Lage der Begrünung auf öffentlichen Flächen wird diese Eingrünungsmaßnahme sichergestellt.

Änderungsbereich II

Im Änderungsbereich II sind ausschließlich ergänzende Regelungen zu Einfriedungen sowie grünordnerische Festsetzungen im Bereich der östlichen Gebietsgrenzen geplant. Hierdurch sollen die vermehrt aufgetretenen Nachbarschaftskonflikte zwischen den Anwohnern im Gebiet und den Bewirtschaftungsmaßnahmen in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verringert bzw. weitere Konflikte vermieden werden.

Dazu soll es den Anwohnern auf den östlichen Randgrundstücken möglich sein, Mauern, lebende Hecken, bauliche Anlagen wie bspw. Garagen oder sonstige Einfriedungen in Abgrenzung zu den bewirtschafteten Flächen im Osten zu errichten. Die Einfriedungen sollen jedoch landschaftlich und gestalterisch in die Umgebung eingebunden und deshalb von außen vertikal begrünt werden.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist mit den Einfriedungen ein ausreichend großer Abstand einzuhalten, der mit der Außenbegrünung der Einfriedungen zu bepflanzen ist.

Durch diese geplanten grünordnerischen Maßnahmen entsteht ein verträglich gestalteter Übergang zur freien Landschaft.

7.2 Erschließung

Die Erschließung beider Änderungsbereiche ist von der westlich angrenzenden Landesstraße 530 über die vorhandenen Straßen Alte Ziegelei sowie Im kleinen Sand gesichert. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas ist über die Anpassung der Versorgungsleitungen in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der bereits bebauten Mischgebiete gesichert. In der südöstlichen Ecke des Änderungsbereiches I befindet sich eine Trafostation.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an das örtliche Kanalnetz. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist in den Änderungsbereichen des Bebauungsplanes nicht möglich¹. Das Niederschlagswasser ist daher zu sammeln und über die vorhandene Entwässerungsanlage, wie bisher bereits vorgesehen und über das ursprüngliche Bebauungsplanverfahren abgesichert, abzuleiten.

¹ Vgl. GEO-CONTROL (1998): Gutachten zur Versickerung von Oberflächenwasser vom 16.10.1998, Neustadt.



Gemäß SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 30.8.2001 vor, wonach das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet „Alte Ziegelei“ mittels eines Versickerungsbeckens in das Grundwasser versickert bzw. über einen Notüberlauf in das Oberflächengewässer Schleitgraben eingeleitet wird. Der L 530 wird kein damit zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt.

8 Altlasten/ Bodenverunreinigungen

Änderungsbereich I

Bei der Fläche handelt es sich um ungenutztes und ruderalisiertes Bauland, welches großflächig Bauschutt- und sonstige Materialablagerungen aufweist. Die gelagerten Materialien werden im Zuge der Bauausführung fachgerecht beseitigt.

Hinweise auf weitere Altablagerungen, Altlasten u.ä. im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten sich im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, so ist die SGD Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt darüber zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.

Änderungsbereich II

Die Fläche ist bereits fast vollständig bebaut. Im östlichen Randbereich befindet sich ein mehr oder weniger ausgebauter Grünstreifen. Östlich daran anschließend ist das Flurstück Nr. 3904 mit Obstbaumreihen bestanden. In diesen Randbereichen ist von keinen Bodenverunreinigungen auszugehen.

9 Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Plangebietes weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn, die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Ab-



schluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Für die Durchführung von orientierenden Radonmessungen im Gestein/Boden sind Langzeitmessungen mit einer Dauer von ca. 3-4 Wochen notwendig. Kurzzeitmessungen sind hierfür nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden. Dabei sollte die Begehung der zu untersuchenden Fläche und die Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien erfolgen. Die Bohrungen sollten Radon-gerecht ca. 1 m tief zur Platzierung der Messgeräte (Dosimeter) erfolgen. Das Bohrgut ist bodenkundlich aufzunehmen. Die Dosimeter sind fachgerecht einzubauen und wieder zu bergen. Die Messergebnisse, die Bodenproben sowie die Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit sind auszuwerten und die Ortsdosisleistung (gamma) ist zu kartieren. Die Daten sind vom Fachingenieur zu interpretieren und ein schriftliches Gutachten mit Bauempfehlung sollte erstellt werden.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

10 Immissionen

Änderungsbereich I

Mit der Umwidmung des Mischgebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet rückt dieses näher an die hinsichtlich des Immissionsschutzes höherwertigen Wohn- und Mischgebietsnutzungen im Osten des ursprünglichen Plangebietes.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf das Schutzbedürfnis der östlichen Wohnbebauung Rücksicht genommen und deshalb die zulässigen Nutzungen auf dem geplanten Gewerbegebiet auf solche Betriebe beschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören und hinsichtlich des Störungsgrades auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten. Wesentliche negative Auswirkungen durch die Planung sind für die bestehende Wohnnutzung im Osten nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist durch die Lage des Gebietes unmittelbar östlich der L 530 mit Immissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Deshalb sind im Änderungsbereich I keine eigenständigen Wohnnutzungen vorgesehen, die durch Immissionen aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt werden könnten. Es sind lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes zulässig. Diese müssen dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Damit soll den Inhabern etc. der zukünftigen Handwerksbetriebe die Wohnnutzung in unmittelbarer Zugehörigkeit zu ihrem Betrieb ermöglicht werden.

Aufgrund der Geräuschvorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärmeinwirkungen von der L 530 wurde eine überschlägige Schalluntersuchung durchgeführt. Der Abstand der geplanten Bebauung zur Fahrbahnmitte der L 530 beträgt mindestens 11 m. Die überschlägige Untersuchung führte zu folgendem Ergebnis:



Im Tagzeitraum ist mit einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A)) im Änderungsbereich I um bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen aufgrund des Verkehrslärms von der L 530 um bis zu 4 dB(A) zu erwarten. Ab einem Abstand von ca. 22 m, gemessen ab Fahrbahnmittle, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs I werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten. Auswirkungen auf die bestehende Wohnnutzung im Osten sind durch den Verkehr daher nicht zu erwarten.

Aufgrund der überschlüssig ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden, zu Orientierungswertüberschreitungen führenden Verkehrsgerausche, geeignete Schallschutzmaßnahmen im eingeschränkten Gewerbegebiet zu ergreifen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand, etc.) sind im Plangebiet nicht möglich. Diese wären städtebaulich an dieser Stelle nicht vertretbar und nicht mit der vorhandenen Nutzung zu vereinbaren.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, werden zum Schutz der Aufenthaltsräume geeignete passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die geplante Bebauung im Änderungsbereich I liegt gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen II, III und IV. Dabei sind die maßgeblichen Fassaden die West- und die Südfassaden der geplanten Gebäude. Auf dieser Grundlage kann im Rahmen der Ausführungsplanung der Gebäude die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bemessen werden. Dies bedeutet, dass für den Fall, dass Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zur Schallquelle hin errichtet werden, den Anforderungen der DIN 4109 durch geeignete Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmung z.B. von Fenstern) Rechnung zu tragen ist.

Die Lärmschutzmaßnahmen werden für den Änderungsbereich I verbindlich festgesetzt.

Ein ausreichender Lärmschutz für die angrenzenden Nutzungen ist somit gesichert. Die Fragen des Immissionsschutzes können somit im Bebauungsplan gelöst werden.

Änderungsbereich II

Zusätzliche Immissionsbelastungen im Vergleich zur bisherigen Situation sind aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes westlich des Änderungsbereiches II nicht zu erwarten. Jedoch ist auf die zunehmenden Konflikte aus der intensiven Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Obstbauflächen zu reagieren. Dazu werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung verbindliche Regelungen zu Einfriedungen an der östlichen Bauzeitsgrenze getroffen.

Mit der Bebauungsplanänderung kann diesen Konflikten entgegengewirkt werden.

11 Umweltbelange

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.



Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden diese Belange beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

Für den Änderungsbereich I wurde aufgrund des bereits 1999 im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ festgestellten relativ großen Mauereidechsen-Vorkommens eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung² durchgeführt, da die zwischenzeitlich sich entwickelten Vegetations- bzw. Lebensraumstrukturen nicht mehr der Bestandssituation von 1999 entsprechen. Seinerzeit wurde die festgestellte Eidechsenpopulation umgesiedelt und am Südrand des Gebietes Alte Ziegelei entlang des Feldweges eine Trockenmauer als weiterer Ersatzlebensraum errichtet. Die Mauer wurde von den Mauereidechsen als Lebensraum gut angenommen. Darüber hinaus wurden seinerzeit Ausgleichsflächen am südlich gelegenen Schleitgraben als Fortpflanzungsstätten für Singvögel angelegt.

Es soll nun erneut überprüft werden, ob hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes die bereits 2000 durchgeführten Kompensationsmaßnahmen für das jetzt vorliegende Vorhaben noch ausreichend sind. Diese Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung bildet die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Vegetation und Tierwelt im Änderungsbereich I.

11.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Wie oben beschrieben, war das bestehende Gebiet in der früheren Planung bereits mit Ausgleichsmaßnahmen belegt. Unter anderem wurden eine Trockenmauer an der Südgrenze des Änderungsbereichs I und entlang des Schleitgrabens Fortpflanzungsstätten für Singvögel geplant und hergestellt.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind auch bei der jetzigen Planung als Grundlage zu berücksichtigen.

Änderungsbereich I

Bei dem Änderungsbereich I handelt es sich um eine baulich ungenutzte Fläche, auf der derzeit Bauschutt und sonstige Materialien lagern.

In den letzten 10-15 Jahren veränderte sich die Fläche durch einsetzende Sukzession. In der südlichen Hälfte haben sich dichte Gebüsche aus Holunder, Hundsrose und Gemeinem Hartriegel etabliert, vereinzelt stehen im Südwesten der Fläche Kirschbäume im Gebüsch.

Die nördliche Hälfte des Gebietes kann als Hochstaudenfläche mit vereinzelter Sukzession durch Brombeeren bezeichnet werden. Zum Zeitpunkt der Begehung Anfang September 2011³ dominierte im Blühaspekt in der hochwüchsigen Ruderalfläche die Wilde Möhre, darin mischten sich Kratzdistel, Wegwarte, Echtes Johanniskraut und Leinkraut. Insgesamt ist die Vegetationsdecke sehr dicht, ebenso wie die verbuschten Bereiche. Offene, vegetationsarme Bereiche liegen kleinflächig im Randbereich, angrenzend an die Straße, vor.

² Vgl. BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH (2011): Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ – Änderungsplan II in Meckenheim, Speyer.

³ Begehung durch das Ingenieurbüro BjörnSEN Beratende Ingenieure GmbH, Speyer.



Mittig am nördlichen Rand der Fläche wurde eine aufgeständerte Hütte zum Spielen für die Kinder gezimmert und in der Umgebung sind große Sandsteinfindlinge verteilt.

Abb 3: Struktur des Gebietes im Luftbild



Quelle: Björnson Beratende Ingenieure GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Im Südosten des Gebietes, zwischen Wendehammer und Feldweg, verläuft eine insgesamt 26 m lange und 0,8 m hohe Trockenmauer (siehe **Abb. 4**). Sie besteht aus zwei Abschnitten, wobei ein Teil davon außerhalb des Vorhabengebietes liegt. Diese Trockenmauern wurden als Ausgleichsmaßnahme errichtet und bleiben erhalten.

Abb. 4: westlicher Trockenmauerabschnitt (Nordseite)



Quelle: Björnson Beratende Ingenieure GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Änderungsbereich II

Das Gebiet innerhalb des erschlossenen Mischgebietes ist fast vollständig bebaut. Im östlichen Randbereich wurde der im Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ festgesetzte Grünstreifen nur unzureichend umgesetzt. An wenigen Stellen wurde auch der festgesetzte 3 m breite Randstreifen geringfügig überbaut. Die Randeingrünung ist nicht durchgehend vorhanden.

11.1.1 Geologie/ Boden

Die Änderungsbereiche liegen im Naturraum „Böhler Lößplatte“ des Vorderpfälzer Tieflandes. Als Bodenart ist pleistozäner Sandlöß über Hochflutlehm oder auch Terrassensand und –kies festzustellen.

Durch die Planung ist mit keinen erheblichen Bodenveränderungen im Vergleich zur bisher zulässigen Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens zu rechnen.

11.1.2 Klima

Dem gesamten Planungsgebiet sind keine klimatischen Funktionen zugeordnet⁴. Es sind durch die Planung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

11.1.3 Wasser

Im gesamten Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserstand wird mit ca. 4,30 m unter Boden angegeben.⁵ Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

11.1.4 Vegetation und Tierwelt

Änderungsbereich I

Vegetation

Die auf dem Gelände bestehende heutige reale Vegetation ist auf einer Auffüllfläche der Alten Ziegelei entstanden. In der Zwischenzeit hat sich auf der Fläche eine Sukzession eingestellt. Diese Fläche ist innerhalb der letzten Jahre entstanden. Die Sukzessionsfläche ist inzwischen dicht mit Kraut und einigen jungen Gehölzen bestanden. Sie wird z.T. auch durch Kinder zum Spielen genutzt.

Bei einer Besiedlung werden somit keine wertvollen Lebensräume betroffen werden, da sich diese erst kurzfristig in den letzten Jahren auf einer Auffüllung gebildet haben. Diese Vegetation und Lebensräume werden sich innerhalb kürzester Zeit auf Baubrachen wieder herstellen.

Diese Annahmen wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung bestätigt.

Da bereits bei dem ersten Bebauungsplanverfahren Ersatzlebensräume für geschützte Arten geplant und umgesetzt wurden (z.B. Mauer für Eidechsen, Gehölze in der Umgebung) ist davon auszugehen, dass durch die jetzige Umplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen verursacht werden.

Mit dem jetzt geplanten öffentlichen Grünstreifen am Südrand des Geländes werden darüber hinaus zusätzliche Lebensräume geschaffen.

⁴ Vgl. Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/index.php), gesehen am 10.08.2011.

⁵ Vgl. Messdatenauskunft des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/>), gesehen am 10.08.2011.



Tierwelt

In der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung wurden Reptilien und Vögel als die im Hinblick auf das Vorhaben artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen identifiziert.

Mit einem Vorkommen streng geschützter Arten (FFH Anhang IV) aus den Artengruppen der Farn- und Blütenpflanzen, Amphibien, Heuschrecken, Nachtfalter, Säugetiere im Projektgebiet ist aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen nicht zu rechnen bzw. negative, projektbedingte Wirkungen auf diese Arten sind offensichtlich auszuschließen.

Im Zuge der Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten fand eine Begehung des Plangebietes am 10.09.2011 bei unbewölktem Himmel 16 Uhr und 25,4°C Höchsttemperatur statt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Bewertung des Lebensraumpotenzials für die relevanten Tierartengruppen Vögel und Reptilien, hier insbesondere der Eidechsen.

Vögel

Aufgrund der strukturellen Ausstattung stellt das Gebiet als Brache mit samenreichen Hochstauden und vor allem Disteln und Gebüsch für Vögel aus der Umgebung ein geeignetes Brut- oder/ und Nahrungshabitat dar.

Von 22 im Gebiet potenziell vorkommenden Vogelarten sind fast alle der zu erwartenden Brutvogelarten als ungefährdet und häufig einzustufen. Besonders seltene, gefährdete Arten, die zumeist sehr störungsempfindlich sind, können dagegen sicher ausgeschlossen werden, da durch die angrenzende Wohnbebauung und der dort spielenden Kinder sowie durch die Landesstraße häufige Störungen zu erwarten sind.

Von den „potenziell gefährdeten“ Arten der Roten Liste kann nur der Bluthänfling potenziell in den Gebüschrändern brüten, obwohl er eher als Durchzügler erwartet wird. Er benötigt ausreichend Offenländereien mit Ackerunkräutern oder Feldrandstreifen in der Nähe des Nestes. Von den gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG „streng geschützten“ Vogelarten ist im Gebiet u.a. der landesweit gefährdete Sperber als Nahrungsgast zu erwarten. Ferner ist noch mit durchziehenden oder in Randbereichen nach Nahrung suchenden Exemplaren der häufigen und ungefährdeten, aber dennoch „streng geschützten“ Greifvogelarten Mäusebusard und Turmfalke zu rechnen. Eine Nutzung als Bruthabitat ist für alle hier genannten Greifvogelarten im Wirkraum des Vorhabens auszuschließen. Potenziell sind lediglich Nahrungsflüge möglich, wobei es sich bei den beeinträchtigten Flächen aufgrund der Aktionsräume der genannten Arten nicht um essenzielle Nahrungsräume handeln kann.

Bei einer Rodung außerhalb der Brutzeit (zwischen Oktober bis Ende Februar) sind die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BNatSchG für die besonders geschützten Arten, insbesondere die europäischen Singvögel, nicht eingehalten. Der Verlust des Alten Ziegelei-Geländes als Fortpflanzungsstätte für die Singvögel wurde schon im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ betrachtet und mit Ausgleichsflächen am Schleitgraben kompensiert. Des Weiteren liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 5 Satz 3 nicht vor, da die Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte (Gebüsch in der Brache) im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt und entlang des Schleitgrabens sowie im eingezäunten Regenrückhaltebecken (keine Störungen) ausreichend als Bruthabitat geeignete Strukturen vorhanden sind bzw. angelegt wurden.

Der Eingriff ist damit unter Berücksichtigung der bereits umgesetzten Kompensationsmaßnahmen am südlich gelegenen Schleitgraben als ausgeglichen anzusehen.

Reptilien

Da die geplante Einzelhandelsnutzung auf der Fläche nicht umgesetzt wurde, ist das ehemalige Ziegeleigelände verbracht. Inzwischen hat sich eine dichte Vegetationsdecke mit Gebüsch etabliert, die nur in Zusammenhang mit offenen Bodenbereichen und Steinstrukturen eine Lebensraumfunktion für Eidechsen hat.

Bei der Begehung im September 2011 konnten nur noch zwei juvenile und eine adulte Mauereidechse an der südlichen Trockenmauer beobachtet werden. Es wird angenommen, dass die aktuelle Population an der Trockenmauer eine relativ kleine Population ist. Innerhalb der Brache wurden keine Eidechsen nachgewiesen. Ein Vorkommen an den Rändern der Brachfläche ist trotzdem nicht auszuschließen, da sich ein Teil der adulten Tiere Anfang bis Mitte September zur Winterruhe vergräbt und sich im Norden des Untersuchungsgebietes als Sonnenplatz geeignete, sehr große Sandsteinfeldlinge befinden. Es wird in den als Habitat geeigneten Flächen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Änderungsbereiches I Lebensraum für ca. 3-5 Individuen geschätzt.

Der Wegfall des ca. 90 m² großen potenziellen Habitats an den nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ist ein Teillebensraumverlust für die Lokalpopulation der Mauereidechsen und wird daher als erhebliche Betroffenheit der Art gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erkannt. Ebenfalls ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Lokalpopulation erfüllt.

Trotz Berücksichtigung der vorhandenen Trockenmauer ist für die zu erwartenden 3-5 Individuen ein zusätzlicher Ersatz von Lebensraum notwendig.

Änderungsbereich II

Aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung des Gebietes und der teilweisen Inanspruchnahme des festgesetzten Grünstreifens durch bauliche Anlagen auf den Grundstücken ist mit keinen besonders geschützten Arten oder wertvollen Vegetationsstrukturen zu rechnen. Auch die angrenzenden Wohnnutzungen und die dort spielenden Kinder sowie die Landesstraße lassen häufige Störungen erwarten, die einem Vorkommen v.a. störungsempfindlicher Arten widersprechen.

Vor dem Hintergrund des unzureichend umgesetzten Grünstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird sich die Neufestsetzung einer Verpflichtung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern insgesamt günstig auf Boden, Wasser, Luft und Klima auswirken.

Die bisherige Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darf auf 1 m verringert werden, wenn die Ostseite dieser Wand bzw. der Zaun begrünt wird. Für die wegfallende Grünfläche ist Ersatz zu schaffen. Dies kann einerseits durch die festgesetzte vertikale Begrünung der Einfriedung, andererseits durch zusätzliche Baumpflanzungen in der Gemarkung Meckenheim erfolgen. Als Ausgleich wird die Gemeinde daher im Rahmen Ihrer jährlichen Pflanzaktionen zusätzliche Bäume pflanzen.

11.1.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird insbesondere durch die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. Obstbaumreihen bestimmt. Die unmittelbare Umgebung wird durch Wohnbebauung am östlichen Ortsrand und die überwiegend gewerblich genutzten Bebauungsstrukturen im Norden geprägt. Durch die Planung wird die vorhandene brachliegende Fläche einer Bebauung zugeführt und damit die bauliche Lücke geschlossen. Auf der südlichen Gebietsgrenze wird ein öffentlicher Grünstreifen angelegt und damit der Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

Das Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

11.1.6 Erholung

Bedeutsame Erholungseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11.1.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

11.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig zu bewerten, wenn die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Dem bisherigen Bebauungsplan lagen bereits viele Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen zugrunde, auch für geschützte Tierarten. Die sämtlich bereits umgesetzten Maßnahmen bleiben erhalten und werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Änderungsbereich I

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Planänderung nur geringfügig verändert. Mit Ausnahme der max. zulässigen Wandhöhen sind die Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ übernommen. Die zulässige Gesamtversiegelung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird daher nicht erhöht.

Durch die Planänderung erfolgt somit im Vergleich zu der bisher zulässigen Inanspruchnahme von Boden, keine zusätzliche Inanspruchnahme. Der durch die Planung zu erwartende Eingriff in den Boden liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes wurde im Rahmen der Artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung eine erhebliche Betroffenheit von Mauereidechsen festgestellt. Bereits im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Alte Ziegelei“ aus dem Jahr 1999 wurden diesbezüglich Untersuchungen vorgenommen und für die damals beobachteten Eidech-



senarten Umsiedlungsmaßnahmen in die „Grappgewanne“ vorgenommen. Dort befindet sich eine Geländekante mit einer Streuobstreihe, es wurden dort Gesteinsstrukturen angelegt. Als weitere Kompensationsmaßnahme wurde im Südosten des Baugebiets, angrenzend an die südliche Wohnbebauung bzw. Wendeflächen, eine Trockenmauer angelegt. Die neuerlich durchgeführte Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung zeigt, dass die vorhandene Trockenmauer kein ausreichend großes Revier für die in den Randbereichen des Änderungsbereiches I zu erwartenden 3-5 Individuen darstellt.

Daher wird für den Artenschutz als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme der Bau einer 30 m langen Mauer als Lebensraum für die Mauereidechsen gefordert. Die Mauer ist als Trockenmauer, die auch in Form einer Gabione ausgeführt werden kann, mit Saumstreifen anzulegen. Die neuen Mauerabschnitte werden in Fortsetzung an die bestehende östliche Trockenmauer gebaut.

Abb. 5: Lage der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme Artenschutz (ohne Maßstab)



Quelle: Björnsen Beratende Ingenieure GmbH: Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung

Durch die Fortsetzung der 2000 gebauten Sandsteinmauer um weitere 30 m Länge entsteht zeitlich vorgezogen ein neuer Lebensraum für die Mauereidechsen. Dieser neue Mauerabschnitt ist mit seinen zahlreichen Lücken und schütterem Bewuchs am Mauerfuß ein höherwertiger Lebensraum als die jetzt am nördlichen Rand der Brache liegenden Teilhabitate. Dort finden außerdem weniger Störungen durch Verkehr aller Art statt.

Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht erfüllt und die Funktion als Lebens- und Fortpflanzungsstätte der Mauereidechsen bleibt durch die neue 30 m lange Sandsteinmauer in einem engen räumlichen Zusammenhang erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung gemäß § 45 BNatSchG ist nicht notwendig.

Es handelt sich demnach aus Sicht des Biotopschutzes für die streng bzw. besonders geschützten Arten in diesem Bereich um einen zulässigen Eingriff, der nach Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Änderungsbereich II

Der im Plangebiet zu erwartende Eingriff durch die mögliche Errichtung einer Einfriedung wird durch die Verpflichtung einer gleichzeitigen Mauerbegrünung, sowie durch zusätzliche Baumpflanzungen auf der Gemarkung Meckenheim ausgeglichen. Eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation ist nicht zu erwarten.

Ein zusätzliches Ausgleichserfordernis besteht somit nicht.

12 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Änderungsbereich I

Für den Änderungsbereich I besteht Bedarf nach Ansiedlung von mittelständischen, örtlichen Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen und gleichzeitig den Schutzbedürfnissen der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden, wird das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)) festgesetzt. Damit wird die Hauptnutzung des durch die BauNVO vorgeformten Gebietstyps (Gewerbegebiet) nicht ausgeschlossen, sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen.

Durch diese Festsetzung werden die überwiegend gewerblich genutzten Flächen nördlich des Plangebietes nach Süden hin fortgeführt.

An einer Ausweisung eines Mischgebietes, wie es bisher in diesem Bereich der Fall war wird nicht festgehalten. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist in Mischgebieten auch das Wohnen als allgemein zulässige Nutzung benannt. Bei einer Ausweisung als Mischgebietes mit der entsprechenden Darstellung überbaubarer Flächenbereiche, überwiegt vielfach – wie die Praxis zeigt – die wohnbauliche Entwicklung. Dies ist an dieser Stelle, vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm von der L 530, nicht zweckmäßig.

Mit der Ausweisung eines „eingeschränkten Gewerbegebietes“ und den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist der Gemeinde Meckenheim ein Steuerungsinstrument gegeben, welches eine konkrete Nutzungsentwicklung auf Dauer sichert und auch evtl. spätere Nutzungsänderungen von gewerblicher Nutzung in Wohnnutzung ausschließt, was in einem Mischgebiet nicht der Fall wäre.

Bei der Planung von Gewerbegebieten im Sinne des § 8 BauNVO im Umfeld vorhandener Baugebiete mit Wohnen muss die Gemeinde prüfen, ob und in welchem Umfang Störungen von der vorgesehenen gewerblichen Nutzung ausgehen können. Sind diese wegen zu geringer Entfernung von den stöempfindlichen Gebieten nicht auszuschließen, muss der Konflikt im Rahmen des Bebauungsplanes gelöst werden. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

Um dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen und ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erforderlich, in dem nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen werden, von denen keine wesentlichen Störungen des angrenzenden Wohnens zu befürchten sind (die also im Grundsatz auch in Mischgebieten zulässig wären). Dafür ermöglicht § 1 Abs. 5 BauNVO, einige der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungsar-

ten auszuschließen oder auf den Ausnahmetatbestand zu beschränken, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt bleibt. Nach Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 15.04.87 (-4B 71.87 -, BRS 47 Nr. 55 = NVwZ 87, 970 = DVBl. 87, 904 = UPR 87, 336) wird die Hauptnutzung Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO dadurch nicht ausgeschlossen sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt durch die unverändert bestehende Unzulässigkeit des (nicht betriebsbezogenen) allgemeinen Wohnens gewahrt (Vgl. Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Brandenburg (Hrsg.) (2009): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam, Berlin).

Im vorliegenden Bebauungsplan bleibt somit der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gewahrt, ohne das gesamte Spektrum an gewerblichen Nutzungen eines Gewerbegebietes zuzulassen. Wohnungen sind mit Ausnahme betriebsbedingter Sonderwohnformen unzulässig.

Ausgeschlossen werden zudem Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Diese Einschränkungen sind notwendig, damit das zuvor beschriebene Einfügen sichergestellt ist und die jeweiligen Schutzansprüche gewahrt bleiben. Mit den Einschränkungen wird ferner sichergestellt, dass sich an dieser Stelle nur Gewerbe ansiedelt, das hauptsächlich zu den üblichen Geschäftszeiten tätig ist. Dies ist besonders bei Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht gewährleistet. Bei beiden Nutzungen käme hinzu, dass sie sich auch durch ihre großflächige und gestalterisch stark hervortretende Licht- und Werbegestaltung störend auf die umliegende Nutzung auswirken würden.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Änderungsbereich I

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aus der Umgebungsnutzung entwickelt, um auch die Neubebauung in die Umgebung einzufügen. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2, die Wandhöhe wird auf 6,3 m begrenzt, so dass eine 2-geschossige Bebauung zulässig und möglich ist. Dem Ziel, die Gebäude in die Umgebung einzufügen dient auch die Begrenzung der Firsthöhe.

Durch die Beschränkung der zulässigen Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Gewerbebetrieb soll die Nutzungsdichte an die angrenzenden Gebiete und die soziale Struktur von Meckenheim angepasst werden. Die festgesetzte Anzahl der zulässigen Wohneinheiten entspricht zudem den bisherigen Festsetzungen der unmittelbar nördlich bestehenden Mischgebietsnutzung.

12.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Änderungsbereich I

Das Baufenster und die Bauweise sichern die Lage und die maximalen Ausdehnungen der Baukörper und gewährleisten ausreichende Abstände zu Nachbargebäuden. Der Charakter des Gebietes wird damit gesichert.



12.4 Garagen und Nebengebäude

Änderungsbereich I

Das Zurückstellen der Garagen und Nebengebäude dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen und der Freihaltung des vom Straßenraum einsehbaren Bereiches von baulichen Anlagen.

12.5 Grünordnerische Festsetzungen

Änderungsbereich I

An der südlichen Gebietsgrenze wird gemäß Planeintrag eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Tiefe von 3,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist in Verlängerung der bestehenden Trockenmauer eine neue Trockenmauer zu errichten, die sich in Höhe und Tiefe an die vorhandene Mauer anpasst. Es sind in der Maßnahmenfläche gemischtartige Hecken in versetzten Reihen anzupflanzen. Westlich der neuen Trockenmauer sind zudem Laubbäume in 15 m – Abständen einzusetzen.

Die Festsetzungen zur Art der Bepflanzungen sind den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes entnommen. Durch die Randeingrünung wird der Änderungsbereich nach Süden hin eingefasst und in die freie Landschaft eingebunden.

Die Errichtung der Trockenmauer ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Artenschutz“ für den Schutz der Mauereidechsen notwendig. Mit der Planung geht ein Teillebensraumverlust für die Lokalpopulation der Mauereidechsen einher, der durch die Ausführung der Trockenmauer in einer Länge von mindestens 30 m ausgeglichen wird. Durch die Fortsetzung der vorhandenen Sandsteinmauer entsteht somit zeitlich vorgezogen ein neuer Lebensraum für die Mauereidechsen, der höher zu bewerten ist, als die bisherigen Teilhabitate am nördlichen Rand des brachgefallenen Änderungsbereichs I. Außerdem sind an der südlichen Änderungsbereichsgrenze geringere Störungen durch Verkehr aller Art zu erwarten. (Vgl. Kapitel 11.1 und 11.1.4)

Änderungsbereich II

Entlang der östlichen Gebietsgrenzen werden ergänzende Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Demnach darf von den Regelungen im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ausnahmsweise abgewichen und die Grünfläche auf 1 m Tiefe reduziert werden wenn:

- eine bauliche Anlage (Garagen oder Nebengebäude) gemäß Landesbauordnung oder eine Einfriedung mit einer Höhe von 2,0 m entlang der Ostgrenze der Baugrundstücke und in einem Abstand von mind. 1 m von dieser errichtet wird
- und die Ostseite der Einfriedung durchgehend vertikal begrünt wird.

Durch diese Ausnahmeregelung sollen die vermehrt aufgetretenen Nachbarschaftskonflikte zwischen den Anwohnern im Gebiet und den Bewirtschaftungsmaßnahmen in den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen verringert bzw. weitere Konflikte vermieden werden. Den Anwohnern auf den östlichen Randgrundstücken wird ermöglicht, Mauern, lebende Hecken, bauliche Anlagen wie bspw. Garagen oder sonstige Einfriedungen in Ab-

grenzung zu den bewirtschafteten Flächen im Osten zu errichten. Die Einfriedungen sollen jedoch landschaftlich und gestalterisch in die Umgebung eingebunden und deshalb von außen vertikal begrünt werden.

Zu den landwirtschaftlichen Flächen ist mit den Einfriedungen ein ausreichend großer Abstand einzuhalten, der durch die Außenbegrünung der Einfriedungen zu bepflanzen ist.

Durch diese geplanten grünordnerischen Maßnahmen entsteht ein verträglich gestalteter Übergang zur freien Landschaft.

12.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Änderungsbereich I

Aufgrund der Geräuschvorbelastungen des Gebietes und der damit im Zusammenhang stehenden zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen (Vgl. auch Kapitel 10):

A 6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A 6.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tabelle (der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/ [dB(A)]	Lärmpegelbereich
< 60	II
60 bis 65	III
> 65	IV

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

A 6.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

A 6.3 Von den getroffenen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass den Erfordernissen des Immissionsschutzes in ausreichender Form Rechnung getragen wird.



12.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Änderungsbereich I

Zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität wird die im Plangebiet vorhandene Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trafostandort“ festgesetzt. Die Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Alte Ziegelei – Änderungsplan I“ entnommen.

12.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Änderungsbereich I

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich von den Gemeindestraßen aus erschlossen werden und nicht unmittelbar über die L 530, um die Wirksamkeit des Fahrbahnteilers nicht zu beeinträchtigen sowie im Hinblick auf den Fußgängerverkehr, der die Zufahrt über die L 530 gleichermaßen als Zugang nutzen könnte. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer wird daher in der Planzeichnung entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs I ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die gewerblichen Grundstücke nicht unmittelbar von der L 530 aus angefahren werden können.

13 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

13.1 Dächer

Änderungsbereich I

Aufgrund der geplanten eingeschränkten gewerblichen Nutzung werden für diese Nutzungen u.a. auch charakteristische Flachdächer und flach geneigte Dächer zugelassen. Für die untergeordneten Wohnnutzungen werden in Anlehnung an den derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan Walmdächer und Satteldächer zugelassen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten sowie Dacheindeckungen orientieren sich an den Festsetzungen des bisherigen rechtsgültigen Bebauungsplanes sowie an der Dachgestaltung der angrenzenden Gebiete und sorgen dafür, dass sich die neuen Gebäude in das Ortsbild einfügen.

13.2 Einfriedungen

Änderungsbereich I

Da die Festsetzung von gewerblichen Nutzungen im Änderungsbereich I einen erhöhten Schutz der Grundstücke erfordert, werden für den Änderungsbereich des eingeschränkten Gewerbegebietes Einfriedungen mit einer Höhe von max. 2,50 m zugelassen.

Zur Erhaltung des Straßenbildes und der räumlichen Gestaltung sind entlang der L 530 Einfriedungen in einem Abstand von weniger als 15 m zum östlichen Fahrbahnrand nur als offene Einfriedungen (z.B. Stabgitterzaun) zulässig. Das Gleiche gilt auch für die Einfriedungen entlang der südlichen Grenze. Hohe massive und in sonstiger Weise geschlossene Ein-



friedungen entlang der Straße und zum südlichen Außenbereich hin fügen sich nicht in das Gesamtbild von Meckenheim ein.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis max. 1,50 m zulässig, höhere Einfriedungen bis max. 2,50 m sind nur zulässig, wenn sie einen Abstand zur Grundstücksgrenze von mind. 1,0 m einhalten und der Bereich zwischen angrenzender Verkehrsfläche und der Einfriedung begrünt wird. Dadurch verändert sich der Anteil der Grünflächen gegenüber dem ursprünglich festgesetzten Grünflächenanteil kaum und eine Mindestbegrünung im Gebiet ist gesichert.

Bei der Errichtung der Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen ist die bestehende Sandstein-Trockenmauer im Bereich des Wendehammers zu berücksichtigen. Diese ist zu erhalten. Außerdem ist bei Errichtung der Einfriedungen auch auf die neu aufgestellte Trockenmauer zu achten. Die Einfriedung entlang der Südgrenze im Gebietsbereich I ist demnach nördlich vor dem festgesetzten Pflanzstreifen zu errichten.

Änderungsbereich II

Da zwischen der Wohnbebauung und der östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung vermehrt Konflikte aufgetreten sind, werden entlang der östlichen Gebietsgrenzen Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, um den Nachbarschaftskonflikt aufzulösen.

Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen, wenn sie einen Abstand von den östlichen Grundstücksgrenzen von mind. 1,0 m einhalten und die Einfriedung vertikal an der Ostseite begrünt wird.

Es sind offene und geschlossene Einfriedungen aller Art zugelassen, dazu zählen auch lebende Heckenelemente.

Mit den festgesetzten Regelungen zu den Einfriedungen wird ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eingehalten. Die zusätzliche Verpflichtung zur Begrünung der Außenseite der Einfriedungen trägt zu einer besseren Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Durch die Ergänzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen um den Punkt D 2-2. „Einfriedungen“ werden die gegenseitigen nachbarschaftlichen Störungen vermindert und für die wohnbaulich genutzten Grundstücke ein erhöhter Schutz vor landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen erzielt.

13.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Änderungsbereich I

Um eine Mindestdurchgrünung des Gebietes zu erreichen, sind die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch wird außerdem dem allgemeinen Ziel des Schutzes von Natur und Landschaft Rechnung getragen sowie übermäßige Flächenversiegelungen vermieden.



13.4 Werbeanlagen

Änderungsbereich I

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Für den Änderungsbereich I werden daher entsprechende Regelungen getroffen.

Um eine übermäßige Ansammlung von Werbeanlagen, die den Charakter des Baugebietes übermäßig belasten können zu verhindern, sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung (Grundstück) zulässig. Sie werden auf eine Größe von max. 4 qm je Gewerbebetrieb beschränkt und dürfen in ihrer Höhe die tatsächlich realisierte Wandhöhe der errichteten Gebäude nicht überschreiten. Damit wird die Größe der Werbeanlage auf ein hinsichtlich der Ortsgestaltung verträgliches Maß begrenzt und gleichzeitig den Interessen der Gewerbetreibenden nach Außendarstellung ausreichend Rechnung getragen. Soweit keine Gebäude errichtet werden (z.B. bei gewerblichen Lagerflächen oder Lagerplätzen) wird die zulässige Höhe freistehender Werbeanlagen auf 4 m beschränkt.

Die Verkehrssicherheit der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur muss gewährleistet sein und beleuchtete Werbeanlagen dürfen die Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigen und nicht blenden. Deshalb sind Wechsellicht, Lauflicht, Blinklicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u. ä. unzulässig, ebenso wie selbstleuchtende Werbeträger. Damit soll eine mögliche Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf den angrenzenden Straßen verhindert werden.

14 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

STADTPLANUNG + ARCHITEKTUR.

DIPL.-ING. PETER FISCHER
Freier Architekt und Stadtplaner SRL

Mannheim, 26. Juni 2013

