

**Bebauungsplan
„Östlich des St.-Martinsweges (D5)“**

Stadt Deidesheim

**Begründung
und Umweltbericht**

Satzungsfassung

Stadt Deidesheim

67146 Deidesheim

Bearbeitung:

L.A.U.B. - Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH
Europaallee 6, 67657 Kaiserslautern, Tel.:0631 / 303-3000, Fax: 0631 / 303-3033

Deidesheim, Kaiserslautern den 12.08.2022

Inhalt

1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluss	5
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)	5
1.2	Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)	5
1.3	Planungsgrundsätze	5
2	Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen	6
2.1	Lage im Raum	6
2.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)	6
2.3	Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft	6
2.4	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	7
2.5	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft	7
2.6	Plangrundlage	7
3	Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange	8
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)	9
3.3	Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Buschweg“	9
4	Verfahren	11
4.1	Aufstellungsbeschluss	11
4.2	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB)	11
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)	14
5	Erforderlichkeit der Planinhalte	22
5.1	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §12 Abs. Abs.6 und §§16-21a BauNVO)	22
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)	22
5.4	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	23

5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	23
5.6	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)	23
5.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	23
5.8	Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	24
5.9	Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).	24
5.10	Festsetzungen von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
5.11	Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §135 BauGB)	25
5.12	Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 und §88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)	25
5.13	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	25
6	Umweltbericht	26
6.1	Einleitung	26
6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase	32
6.3	Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring	46
6.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht	46
7	Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung	48
7.1	Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissionsschutzes	48
7.2	Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung	48
7.3	Belange der technischen Infrastruktur	49
7.4	Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd	50
8	Quellen	51
	Aufstellungsvermerk	52

Tabellen

Tabelle 1: Übersicht Flächen geplant.....26

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes..... 6

Abbildung 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (M. 1:75.000) 8

Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan und Abgrenzung des geplanten Wohngebietes (rote Linie) 9

Abbildung 4: Auszug Bauungsplan „Gewerbegebiet im Buschweg“ mit Abgrenzung des Plangebiets und Grenze des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA).....10

Abbildung 5: Übersicht Schutzgebiete31

Abbildung 6: Blick von Norden entlang der Westseite der Landesstraße (Radweg und Allee, links) und von Süden entlang der Ostseite (Saum, rechts)34

Abbildung 7: Gehölze entlang der Bahnböschung (Blick von Norden)35

Abbildung 8: St.-Martinsweg mit begleitender Bebauung35

Abbildung 9: Südspitze der Gartenparzelle mit Essigbaum.....36

Abbildung 10: Buschweg vom St.-Martinsweg nach Westen (links) und im Zufahrtbereich nach Osten (rechts)37

Abbildung 11: Buschweg im Osten (Blick von Osten)37

Abbildung 12: Grasweg und Saum entlang der Bahnböschung38

Abbildung 13: Höhlenbaum an der Bahnböschung im Süden und Mauereidechse im Saum oberhalb der Böschung unmittelbar an der Brücke im Norden.....39

Pläne

Plan 1 Bestand und Auswirkungen M. 1:1000

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und Planungsgrundsätze, Aufstellungsbeschluss

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss (§1 Abs.3 BauGB, §2 Abs. 1 BauGB)

Die Stadt Deidesheim plant, entsprechend der bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichneten Entwicklung, die Erschließung von Wohnbaugrundstücken auf derzeitigen Rebanbauflächen nordöstlich der Ortslage.

Dazu soll Baurecht mit Hilfe eines Bebauungsplans geschaffen werden. Am 04.11.2014 erfolgte daher der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlich des St.-Martinsweges (D5).“

1.2 Ziele und Zweck der Planung (§9 Abs.8 BauGB)

Ziel der Planung ist es, anschließend an die bestehende Bebauung und unter Nutzung der bestehenden Zufahrt „Buschweg“ Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen.

1.3 Planungsgrundsätze

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Lage und Abgrenzung werden von der bestehenden Bebauung, der Zufahrt im Nordwesten (Buschweg) und der Bahntrasse im Osten bestimmt und sind durch diese vorgegebenen Faktoren weitgehend fixiert.

Die interne Erschließung erfolgt über verkehrsberuhigte Bereiche analog der heutigen Wegeführung über die Steingasse und die unmittelbar anschließende Landesstraße L516 (Weinstraße). Der Einmündungsbereich wird zu diesem Zweck etwas angepasst. Bei dieser Gelegenheit wird, unabhängig von der Erschließung des Baugebietes auch die dortige Radwegführung mit einer Querungshilfe optimiert. Insgesamt sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet	1,243 ha
Verkehrsflächen	0,638 ha
davon:	
Straßenverkehrsfläche (Landesstraße) verkehrsberuhigt	0,176 ha 0,234 ha
Parken	0,082 ha
Fuß- / Radweg	0,005 ha
Wirtschaftsweg (Bestand)	0,023 ha
Wirtschaftsweg / Wendeweg (neu)	0,112 ha
Öffentliche Grünflächen	0,403 ha
Versorgungsanlage (Elektrizität)	0,007 ha
<hr/>	
Gebietsgröße insgesamt:	2,285 ha

2 Lage und Abgrenzung sowie sonstige inhaltliche und verfahrensbezogene Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Lage und Abgrenzung werden von der bestehenden Bebauung, der Zufahrt im Nordwesten (Buschweg, Steingasse, Weinstraße) und der Bahntrasse im Osten bestimmt und sind durch diese vorgegebenen Faktoren weitgehend fixiert.

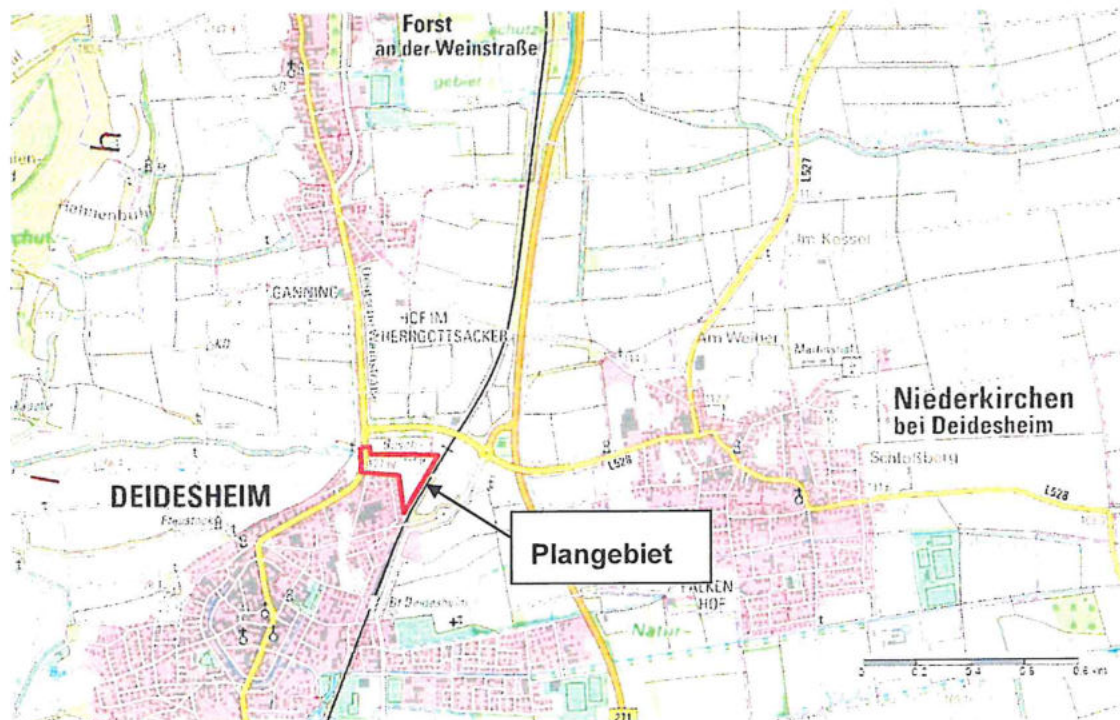


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

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

Der Geltungsbereich ist etwa 2,29 ha groß. Die Abgrenzung ist im beiliegenden Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse und Nutzungen im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Im Norden des Geltungsbereichs verläuft eine bestehende Zufahrt (Buschweg),

die nach der Einmündung des St.-Martinsweges als befestigter Wirtschaftsweg weitergeführt wird. Dort ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Grundstück mit einem Wohngebäude bebaut.

Im Westen grenzt ohne ausgeprägte Ortsrandgestaltung Wohnnutzung unmittelbar an.

Östlich begrenzt eine Gleisstrasse in einem Einschnitt das Plangebiet. Die Böschungen sind mit Robinien bewachsen.

Im Nordosten liegt etwa 50 m entfernt das Gewerbegebiet „Im Buschweg“.

2.4 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke sind überwiegend in privatem Eigentum.

2.5 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Geltungsbereich und dessen Nachbarschaft

Im Westen des Geltungsbereichs ist das Bauverbot an Landesstraßen gemäß § 22 Landesstraßengesetz zu beachten.

2.6 Plangrundlage

Plangrundlagen sind die Daten der Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz.

3 Einfügen in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Berücksichtigung sonstiger abwägungsrelevanter Belange

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 Abs. 4 BauGB)

Der **Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar** stellt zwischen Deidesheim und Forst einen Regionalen Grünzug und dort wo sich beide Ortslagen annähern eine Grünzäsur dar. Das geplante Wohngebiet ist als Siedlungsfläche Planung dargestellt, wobei Maßstab und Art der Darstellung keine exakte oder gar parzellenscharfe Abgrenzung zulassen (siehe nachfolgende Abbildung).

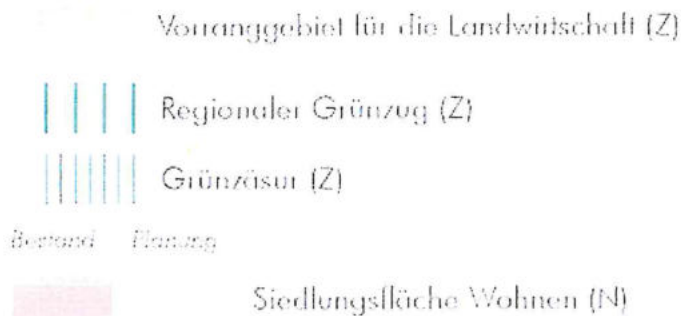


Abbildung 2: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (M. 1:75.000)

Eine Betroffenheit raumordnerischer Ziele ist nicht erkennbar.

Eine Beeinträchtigung der Funktion des Freiraums zwischen den Ortslagen Deidesheim und Forst im Hinblick auf die Gliederung und Trennung der Ortslagen ist ungeachtet dessen auch aus der örtlichen Situation nicht plausibel erkennbar. Die nördliche Grenze der Baugrundstücke nimmt die bestehende Bebauung und die nördliche Begrenzung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche auf, so dass es zu keiner weiter gehenden Annäherung der Ortslagen kommt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§8 Abs. 2 BauGB)

Der **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde stellt das Gebiet D5 als geplante Wohnbaufläche dar. Nicht enthalten ist dort eine Bebauung nördlich entlang der Zufahrtsstraße im Nordwesten, wo auch schon bereits ein Grundstück baulich genutzt und über den Buschweg erschlossen wird. Dafür beinhaltet die Darstellung des FNP im Osten und Süden kaum sinnvoll zu erschließende „Zwickel“, die im Bebauungsplan nicht in das geplante Wohngebiet einbezogen werden sollen.

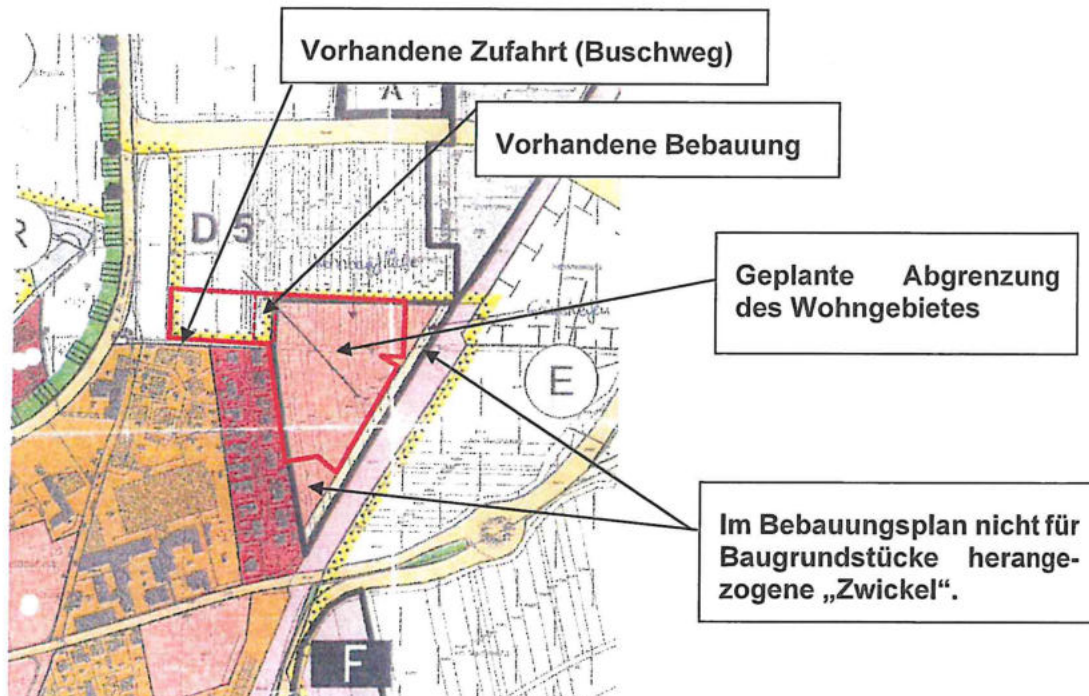


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan und Abgrenzung des geplanten Wohngebietes (rote Linie)

Die Abgrenzung des Wohngebiets weicht insofern etwas von der des Flächennutzungsplans ab. Diese Abweichung beinhaltet aber keine wesentlich andere städtebauliche und landschaftliche Ein- und Anbindung. Sie dient im Gegenteil einer besseren Nutzung der vorhandenen Erschließung in Anlehnung an bereits vorhandene Bebauung und damit auch der Minderung des Flächenverbrauchs.

3.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Buschweg“

Unmittelbar nordöstlich grenzt der Geltungsbereich des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet im Buschweg“** an. Eine dort festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft reicht bis unmittelbar an den Geltungsbereich heran. Die dort festgesetzten Baugrundstücke (Gewerbegebiet) sind aber etwa 50 m entfernt.

In den Textfestsetzungen dieses Plans ist folgendes fixiert:

„2. Art der baulichen Nutzung

GE = Gewerbegebiet § 8 BauNVO

(...)

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5+6 BauNVO sind:

(...)

8. luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Produktionsabläufe
9. lärmelästigende Betriebe und Produktionsabläufe, deren Emissionen dazu führen, dass die Orientierungswerte für ein an die südliche Baugebietsgrenze auf 50 m herangeführtes allgemeines Wohngebiet ohne passive und aktive Maßnahmen nicht eingehalten werden können.“

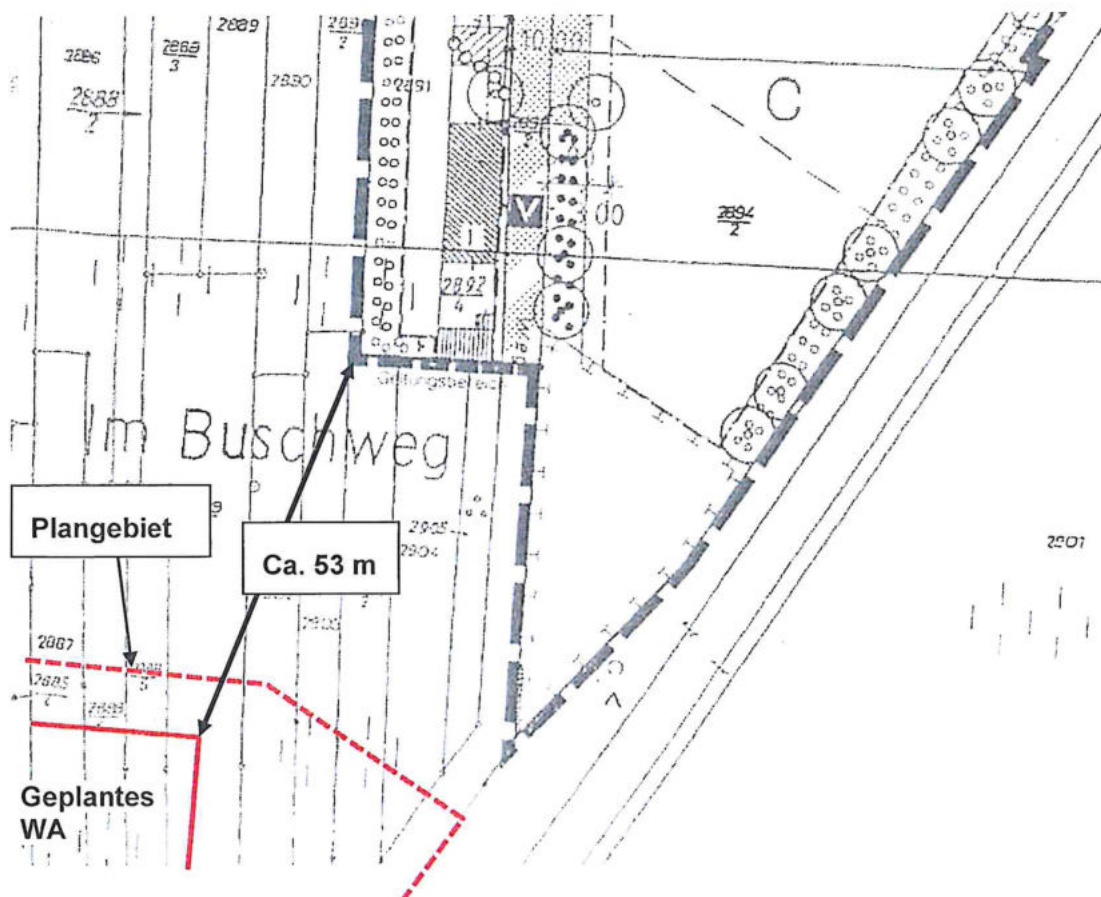


Abbildung 4: Auszug Bebauungsplan „Gewerbegebiet im Buschweg“ mit Abgrenzung des Plangebiets und Grenze des geplanten allgemeinen Wohngebiets (WA)

4 Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 04.11.2014.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 BauGB)

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.05.2016 bis einschließlich 17.06.2016.

Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein.

- In einer Stellungnahme wurde die Befürchtung geäußert, dass bei den im Entwurf vorgeschlagenen Festsetzungen bei Realisierung eines Pultdaches optisch de facto eine 3-Geschossigkeit entsteht. Dem wurde dadurch Rechnung getragen, dass für die Hauptgebäude nunmehr nur noch Satteldächer zulässig sind.
- Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf die Grenzziehung des Gebietes im Norden. Dies betraf einerseits die Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, andererseits die Zerschneidung bzw. nur teilweise Inanspruchnahme von Parzellen, mit nicht mehr sinnvoll zu bewirtschaftenden Restflächen. Als Lösung wurde entweder eine Erweiterung der Gebietsgrenze nach Norden oder der Verzicht auf eine Bebauung nördlich des Buschwegs vorgeschlagen.

Die bestehende Bebauung wurde nunmehr in der Form berücksichtigt, dass sie in die Wohngebietsausweisung mit einbezogen wurde. Die Abgrenzung des Baufensters ist allerdings so gewählt, dass eine Bebauung über den Bestandsschutz der bestehenden Gebäude hinaus nur nach Süden zulässig ist und sich in den gemeinsamen Rahmen der Bebauung einordnet.

Die Bildung von Restparzellen ist leider nicht vermeidbar. Die Zugänglichkeit bleibt durch den vorgesehenen Wendeweg gewahrt. Es wird darüber hinaus angestrebt, die Restparzellen, soweit dies nicht ohnehin schon der Fall ist, in der Bewirtschaftung den nördlich anschließenden Weinanbauflächen zuzuschlagen.

Eine Erweiterung nach Norden, die dieses Problem vermeiden könnte, würde die Gebietsgröße in einer Weise erweitern, die nicht mehr aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die absehbar auch aus Sicht der Raumordnung nicht genehmigungsfähig wäre. Der Verzicht auf eine Bebauung nördlich des Weges würde andererseits zu einer hinsichtlich Freiflächenverbrauch ineffektiven und auch unwirtschaftlichen Erschließung des Gebietes führen.

- Als weitere Punkte wurde die Errichtung eines Parkplatzes am Gebietseingang kritisch gesehen und stattdessen eine Verbreiterung des Straßenraums mit Parkmöglichkeiten angeregt.

Die in diesem Zusammenhang auch befürchtete Nutzung des Parkplatzes durch Touristen lässt sich nicht vermeiden, dies gilt aber auch für Stellplätze im Straßenraum. Berücksichtigt man darüber hinaus notwendige Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken und gestalterische Maßnahmen, so sind Abstellmöglichkeiten im Straßenraum vergleichsweise ineffektiv.

Hinweise auf die notwendige Pflege der Spielplatzflächen und eine Wegeanbindung nach Süden sind für den Bebauungsplan ohne Bedeutung und bleiben späteren Entscheidungen zu Zeitpunkt und Art der Gestaltung der Grünflächen überlassen.

4.2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 23.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019.

Es gingen insgesamt 3 Stellungnahmen ein, eine davon als anwaltliche Vertretung von insgesamt 11 Parteien.

- In zwei der Stellungnahmen werden Beeinträchtigungen durch den von den geplanten Stellplätzen im Kern des Gebiets und im Nordosten ausgehenden Lärm für die Nachbarschaft befürchtet.

Eine solche Beeinträchtigung ist angesichts der geplanten Wohnnutzung, der begrenzten Größe des Gebiets wie auch der Stellplatzanzahl (10 bzw. 6 Plätze) nicht plausibel zu erwarten. Um die befürchtete Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung außerhalb des Plangebiets zu erreichen, wären Verkehrsstärken in Größenordnung der L516 erforderlich. Eine erhebliche Belästigung ist vor diesem Hintergrund auch ohne genauere gutachterliche Prognose plausibel nicht zu erwarten.

- Es wird eine Überlastung der Regenwasserableitung (v.a. im Bereich der Bahnquerung) und der Einleitung in den Mischwasserkanal befürchtet. Zudem wird befürchtet, dass die Anwohner nach der von ihnen mit finanzierten Errichtung des vorhandenen Kanals erneut für die Leitungskosten herangezogen werden.

Die Einleitung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Kanalkapazitäten gedrosselt, d.h. Belastungsspitzen im Regenfall treten nicht auf. Technische Details z.B. der Querung der Bahntrasse sind im Zuge genauerer technischer Planung zu konkretisieren und z.B. auch mit der Bahn abzustimmen.

Ein Erhalt der bestehenden Leitung neben der aus Kapazitätsgründen notwendigen neuen wäre technisch wie betriebswirtschaftlich unsinnig. Die notwendige Erneuerung des Leitungsnetzes wird dem Verursacher zugerechnet.

- Es wird eine Einschränkung der nördlich bestehenden Gewerbenutzung befürchtet.

Im bestehenden Bebauungsplan „Im Buschweg“ ist ausdrücklich eine Festsetzung enthalten, die die Zulässigkeit von störenden Gewerbebetrieben einschränkt: „Es ist zu beachten, dass die Bebauung bis auf 50 m an die südliche Baugebietsgrenze herangeführt wird“. Der Abstand der Grundstücksgrenze des geplanten Wohngebiets beträgt etwas über 50 m, zur Bebauung sind es rd. 70 m. Die geplante Bebauung bedeutet daher keine weiter gehende Einschränkung als sie auch bereits bisher besteht.

- Es wird eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes befürchtet.

Der bestehende Ortsrand ist weder hinsichtlich Relief besonders exponiert noch in Bezug auf Eingrünung und/oder bauliche Struktur bemerkenswert ausgebildet. Insofern ist eine gleichwertige Neugestaltung im Zuge der Bebauung möglich und auch durch Festsetzungen abgesichert. Eine 2stöckige Bebauung ist auch im Sinne eines sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Die Gebäudehöhe orientiert sich an den Höhen der Gebäude in der Umgebung, insbesondere auch im Bereich St.-Martinsweg und lässt diese Höhe zu, ohne den Charakter des Umfelds zu beeinträchtigen.

- Es wird eine Reduzierung der Wohneinheiten gefordert, insbesondere auch, weil die Bereitstellung von Stellplätzen auf den Grundstücken angezweifelt wird.

Die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten stellt einen Kompromiss dar, der einerseits eine gewisse Dichte und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht, andererseits aber ausgeprägte Mehrfamilienhäuser ausschließt, die genau die vom Einwender genannten Folgen zeigen könnten. Die Art der Stellplätze (Garage oder offen) ist nicht festgelegt und bleibt den Bauherr(inn)en überlassen. Bei einer Grundstücksbreite von mindestens 15 m ist die Unterbringung selbst von 6 Stellplätzen jedenfalls nicht unmöglich. Eine Zweckentfremdung der Garagen ist unzulässig. Ein Ausschluss von Garagen um diese zuverlässig zu vermeiden erscheint allerdings unverhältnismäßig und steht einer sinnvollen Unterbringung der Stellplätze eher im Weg.

- Die Beschränkung von Einfriedungen wird insbesondere für Hundebesitzer als problematisch gesehen.

Die Festsetzung zielt darauf ab, den bewusst relativ eng konzipierten Fahrbahnraum optisch nicht als von Sicherheitszäunen begrenztes „Gefängnis“ erscheinen zu lassen. Die Einschränkung bezieht sich ausschließlich auf die Straßenseite, so dass ein Schutz des übrigen Grundstücks auch zum Nachbarn möglich bleibt. Den von den Einwendern genannten zivilrechtlichen Vorschriften kann dadurch angemessen Rechnung getragen werden, dass der „Verschluss“ des Grundstücks zur Straßenseite hin im Hinblick auf eine Gefährdung durch einen Hund nicht entlang der Straßenbegrenzung sondern in Verbindung mit dem Gebäude nach hinten versetzt stattfindet. Das reduziert im Übrigen auch die Gefahr, dass Hunde zwar durch einen (mehr oder weniger sicheren) Zaun abgetrennt bleiben, sich aber doch bis auf wenige Meter an Passanten heranzubewegen können.

- Es wird auf mögliche Kontaminationen durch Arsen und Kupfer im Weinbergsbereich hingewiesen.

Diese grundsätzliche Problematik ist bekannt, aus der bisherigen Erfahrung ist aber nicht erkennbar, dass diese ein Ausmaß erreicht, das der geplanten Nutzung entgegenstehen könnte.

- Es werden unverhältnismäßig hohe Erschließungskosten befürchtet, die dem Vorhaben im Weg stehen.

Nach derzeitigem Stand der Planung wird diese Gefahr von Seiten der Stadt nicht gesehen.

- Es wird auf Eidechsenvorkommen hingewiesen.

Vorkommen wurde im Zuge der Erhebungen beobachtet und berücksichtigt. Wie der Einwender aber an anderer Stelle richtig bemerkt, handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen auch regelmäßig verschiedene Mittel gespritzt werden. Sie bieten in eingeschränktem Maß Nahrung aber nur sehr eingeschränkt Deckung und Schutz gegen Feinde wie z.B. auch Katzen aus der benachbarten Bebauung. Als geschützter Kernlebensraum ist daher die Bahnböschung und eventuell auch der Bereich entlang der Gleise selbst anzunehmen, die von dem Vorhaben aber nicht berührt werden. Dazu kommt der vorgelagerte Saum / Pfad in einem Abstand, der eine

schnelle Flucht in die Böschung ermöglicht und der als Grünstreifen ebenfalls erhalten bleibt. Beobachtungen im Bereich des Grundstücks der Einwander weisen weniger auf flächige Vorkommen in den Weinbergen hin als darauf, dass eine Bebauung und Gärten, wenn dort geeignete Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten bestehen ebenfalls als (Teil-) Lebensraum geeignet sind und genutzt werden können.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 BauGB)

4.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Anschreiben von 13.05.2016 mit einer Fristsetzung bis 17.06.2016.

Es wurden insgesamt 35 Träger beteiligt, dazu 9 anerkannte Landespflegeorganisationen und die Verbandsgemeinde Wachenheim als Nachbarkommune. 20 Träger antworteten.

In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken geäußert. In einigen Fällen aber Hinweise und Anregungen, die teilweise auch in kleinere Änderungen des Entwurfs einfließen. Nachfolgend sind die Stellungnahmen kurz zusammengefasst, die für die Planung wesentliche und in der Abwägung zu berücksichtigende Informationen und Hinweise enthielten.

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM)</p> <p>In der Stellungnahme wurden mehrere berührte Belange angesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde darauf hingewiesen, dass Im Einmündungsbereich L 516/ Steinstraße Planungen zur Umgestaltung laufen, und Detailpläne zum verkehrsgerechten Ausbau der Anbindung vorzulegen sind. • Es wurde auf die Bauverbotszone entlang der Landesstraße hingewiesen. • Es wurde darauf hingewiesen, dass Blendwirkungen durch Solaranlagen und parkende Fahrzeuge vermieden werden müssen. • Es wurde darauf hingewiesen, dass den Entwässerungsanlagen kein zusätzliches Wasser zufließen darf. • Es wurde darauf hingewiesen, dass auch hinsichtlich eventueller Vorkehrungen zum Lärmschutz keine Maßnahmen zu Lasten bzw. auf Kosten des Trägers der Straßenbaulast erfolgen dürfen 	<p>Für den Einmündungsbereich wurde durch ein Ingenieurbüro ein genauer ausgearbeiteter Entwurf vorgelegt und mit dem LBM abgestimmt. Die Abgrenzung des Bebauungsplanentwurfs wurde diesem Entwurf angepasst.</p> <p>Die Bauverbotszone ist im Plan dargestellt. Konflikte sind danach nicht erkennbar.</p> <p>Eine Blendwirkung durch Solaranlagen auf den nordexponierten Dächern ist nicht zu erwarten. Auf dem Parkplatz ist sie durch Pflanzungen vermeidbar.</p> <p>Der Landesstraße wird kein Wasser zugeführt.</p> <p>Die Schallemissionen wurden in einem Fachgutachten geprüft. Notwendige Maßnahmen beschränken sich auf passiven Schallschutz an den Gebäuden.</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Vermessungs- und Katasteramt</p> <p>Es wurde eine Bodenordnung als erforderlich gesehen. Dazu wurde auch empfohlen, die im Norden entstehenden kleinen Eingabeflächen durch die Stadt aufzukaufen.</p> <p>Eine weitere Empfehlung betraf die Anpassung der Gebietsgrenze im Norden an den dort geplanten Weg.</p>	<p>Es ist ein Baulandumlegungsverfahren vorgesehen, für das auch schon ein Beschluss des Stadtrates vom 8.3.2018 zur Anordnung der Umlegung vorliegt.</p> <p>Die Gebietsgrenze wurde angepasst.</p>
<p>Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>Einschlägige Schutzgebiete oder Altlasten / Altablagerungen sind gemäß Stellungnahme nicht betroffen.</p> <p>Es wurde als erforderlich gesehen, die Umsetzbarkeit der vorgesehenen Niederschlagbewirtschaftung im weiteren Verfahren zu untersuchen und abzustimmen.</p>	<p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das auch mit der Behörde abgestimmt wurde. Dieses Konzept wurde auch bei der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.</p>
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass die Anrechenbarkeit von Grünflächen für den Eingriffsausgleich begrenzt ist.</p> <p>Weiter wurde auf das angrenzende Vogelschutzgebiet und die dort vorkommende Zaunammer hingewiesen.</p> <p>Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.</p> <p>Eine zusätzliche Verkehrsbelastung östlich der Bahntrasse muss ausgeschlossen werden.</p>	<p>Dies ist in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Lage des Vogelschutzgebietes und in den angrenzenden Flächen bestehenden Störungen lassen keine Vorkommen empfindlicher Arten erwarten.</p> <p>Es sind keine Rodungen erforderlich.</p> <p>Es ist keine Nutzung des bestehenden Weges als Erschließung vorgesehen, er bleibt im Status eines Wirtschaftswegs.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</p> <p>Es wurde die Notwendigkeit eines 5 m breiten Wirtschaftswegs zur Erschließung der nördlich liegenden Grundstücke als erforderlich angesehen. In einer Breite von 3,5 m soll er schwer befestigt werden.</p> <p>Eine Anbindung über den Parkplatz im Westen wird als nicht konfliktfrei möglich gesehen.</p> <p>Die Führung des Wirtschaftsweges über das bereits bebaute Grundstück ist unklar.</p>	<p>Die Haupteerschließung der Weinberge erfolgt über einen Weg im Norden. Eine schwere Befestigung erscheint daher nicht notwendig. Der Weg hat die Funktion eines Wendeweges. Eine leichte (Schotter-) Befestigung erscheint ausreichend. Eine Verbreiterung auf 5 m wurde aber im Entwurf vorgenommen.</p> <p>Dazu gilt das oben gesagte entsprechend. Die Durchfahrt kann ungeachtet dessen in einer ausreichenden Breite hergestellt werden.</p> <p>Die Festsetzung eines Weges wurde zugunsten einer Baugebietsausweisung zurückgenommen. Es kommt dadurch zu einer Unterbrechung der Wegeführung, die angesichts der Funktion als Wendeweg aber akzeptabel erscheint. Ungeachtet dessen bestehen jeweils Anschlüsse an das externe Wege- bzw. Verkehrsnetz.</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Der Buschweg muss für den gewannen-übergreifenden Landwirtschaftsverkehr nutzbar bleiben.</p>	<p>Die Nutzung des Buschwegs ist bei einer Breite von 6 m für Fahrzeuge, die im öffentlichen Verkehr zugelassen sind, möglich.</p>
<p>Stadtwerke Deidesheim</p> <p>Aufgrund von Vorschriften zur Bereitstellung bestimmter Mindestlöschwassermengen (DVGW Arbeitsblatt W 405) wurde eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,7 als erforderlich angesehen.</p>	<p>Diesem fachlichen Einwand wurde im Planentwurf Rechnung getragen.</p>
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe</p> <p>Fundstellen sind im Gebiet bisher nicht bekannt.</p> <p>Es wurden aber einige allgemeine Hinweise und Standardauflagen gegeben, die im Falle des Zutagetretens bisher nicht bekannter historischer Zeugnisse zu beachten sind</p>	<p>Die Hinweise wurden in den Plan aufgenommen. Planerische Konsequenzen ergaben sich daraus nicht.</p>
<p>Deutsche Bahn AG</p> <p>In der Stellungnahme wurden mehrere berührte Belange angesprochen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wurde die Meinung vertreten, dass entlang der Böschungskrone eine Einfriedung notwendig sei. Dazu wurde auf einen Mindestabstand für feste Bauten von 6 m zur nächstgelegenen Gleismitte und Pflanzabstände von bis zu 12 m für Gehölze hingewiesen. Ebenso hingewiesen wurde auf ggf. notwendige Sicherheitsmaßnahmen beim Bau, deren Notwendigkeit und ggf. Art im Vorfeld abgestimmt werden muss. • Es wurde darauf hingewiesen, dass den Entwässerungsanlagen kein zusätzliches Wasser zufließen darf. • Es wurde darauf hingewiesen, dass auch hinsichtlich eventueller Vorkehrungen zum Lärmschutz keine Maßnahmen zu Lasten bzw. auf Kosten der Bahn erfolgen dürfen 	<p>Die Festsetzung von Einfriedungen und Geländern übersteigt die Regelungskompetenz des Bebauungsplans. Vorhandener Bewuchs und Böschung lassen es zudem als sehr unwahrscheinlich erscheinen, dass die Gleise gequert werden oder sich sonst jemand vom Weg den Gleisen nähert. Die Gebietsgrenze liegt um etwa 10 m Luftlinie von den Gleisen entfernt und oberhalb der gehölzbewachsenen Böschung. Grundsätzliche Konflikte sind nach den genannten Maßgaben der DB zu Mindestabständen nicht erkennbar.</p> <p>Die Hinweise auf Abstimmung und Beteiligung wurden ungeachtet dessen in die Hinweise des Bebauungsplans übernommen</p> <p>Den Bahnanlagen wird kein Wasser zugeführt.</p> <p>Die Schallemissionen wurden in einem Fachgutachten geprüft. Notwendige Maßnahmen beschränken sich auf passiven Schallschutz an den Gebäuden.</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Verbandsgemeindewerke Deidesheim</p> <p>Die Werke sehen eine Entwässerung im Trennverfahren als notwendig an, bei der Niederschlagswasser möglichst in der Fläche versickert wird.</p> <p>Dazu ist rechtzeitig ein Niederschlagswasserkonzept vorzulegen.</p>	<p>Es wurde eine Entwässerungskonzeption durch das Büro IPR, Neustadt erarbeitet. Diese trifft verschiedene Aussagen zur allgemeinen Behandlung von Niederschlagswasser, zudem werden Flächen für die Versickerung sowie zur Anlage von Rückhaltemulden festgelegt und im Bebauungsplanentwurf so auch berücksichtigt.</p>
<p>Verband Region Rhein-Neckar</p> <p>Der Verband sah einen Konflikt dadurch, dass ein etwa 0,4 ha großes Teilgebiet im Nordwesten mit den Zielen „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ und „Grünzäsur“ des einheitlichen Regionalplans überlagert wird.</p>	<p>Von dem in Rede stehenden westlichen Teil des Plangebietes (0,4 ha) zwischen der bestehenden Bestandsbebauung (Grundstück 2870/1) und Weinstraße L 516 werden tatsächlich nur rd. 0,15 ha mit Wohnbaufläche überplant und der Rest ist als Abstandsfläche (Grünfläche und Parkplatz) zur Landesstraße festgesetzt. Der Einwand betrifft somit auch im Hinblick auf Maßstab und Darstellungsgenauigkeit des Regionalplans marginale Teilflächen. Die Ausparung dieser Nordwestecke würde zu einer deutlich ineffizienteren Flächennutzung und damit auch einem ineffizienten Verbrauch von Freiflächen führen.</p>
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau</p> <p>Die Stellungnahme beinhaltet zunächst einen Hinweis auf ein Erlaubnisfeld für Erdwärme, allgemeine Hinweise im Fall einer Überlagerung von Ausgleichsmaßnahmen mit Rohstoffsicherungsflächen des Regionalplans. Dazu kamen Empfehlungen zu Baugrunduntersuchungen, insbesondere im hängigen Gelände.</p> <p>Weiter wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten liegt. Es wird daher dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen.</p>	<p>Aus diesen Hinweisen ergeben sich für den Plan keine konkret erkennbaren Konflikte bzw. Abwägungserfordernisse.</p> <p>Es handelt sich um einen Standardhinweis, der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau in neueren Verfahren mit leichten Anpassungen hinsichtlich der Potenzialeinschätzung weitgehend pauschal und flächendeckend vorgebracht wird. Es liegen derzeit keine Fälle mit umfangreichen vorlaufenden Untersuchungen vor. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Plan aufgenommen.</p>
<p>Naturschutzbund Deutschland, Bund für Umwelt und Naturschutz, POLLICHIA</p> <p>Alle drei Verbände sahen die Ausweisung von Bauland im unbebauten Außenbereich grundsätzlich kritisch und bezweifeln Begründung und Notwendigkeit. Es wird insbesondere ein Zusammenwachsen der Ortschaften am Haardtrand befürchtet.</p>	<p>Lage und Umfang des Gebietes sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet. Der Bedarf ist nachweisbar gegeben, Lage und Umfang sind aber auch klar in den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmen eingebunden. Ein Zusammenwachsen ist durch die nur moderate Erweiterung nicht plausibel zu erwarten.</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Schutzgemeinschaft deutscher Wald</p> <p>Die Schutzgemeinschaft weist darauf hin, dass innerhalb der Grünflächen wie auch in den Flächen für Ausgleichsmaßnahmen standortgerechte heimische Bäume zum Einsatz kommen sollten.</p>	<p>Der Einsatz standortgerechter heimischer Arten ist vorgesehen und wird in Pflanzlisten auch fixiert.</p>

4.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 12.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019.

Es gingen insgesamt 26 Stellungnahmen ein. 8 davon waren ohne Anregungen und Bedenken. In keiner Stellungnahme wurden grundsätzliche Bedenken geäußert. In einigen Fällen aber Hinweise und Anregungen, die teilweise auch in kleinere Klarstellungen und Ergänzungen insbesondere der Begründung einfließen. Nachfolgend sind die Stellungnahmen kurz zusammengefasst, die für die Planung wesentliche und in der Abwägung zu berücksichtigende Informationen und Hinweise enthielten.

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Landesbetrieb Mobilität Speyer (LBM)</p> <p>Die Stellungnahme bezieht sich in den meisten Punkten auf Details der Verkehrsregelung und Ausgestaltung der Einmündung in die L 516 sowie auf die 20 m Bauverbotszone der L 516. Dazu kommen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Darstellung eines Sichtdreiecks an der Einmündung zur L 516 • Gewährleistung des Blendschutzes zur L 516 	<p>Die Details der Ausgestaltung bleiben der Ausführungsplanung überlassen.</p> <p>Die Darstellung eines Sichtdreiecks wurde im Plan ergänzt</p> <p>Die Pflanzfestsetzungen wurden um eine Strauchpflanzung als Sichtschutz ergänzt.</p>
<p>Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz</p> <p>Es wird nochmals auf den Ankauf der durch die Umlegung entstehenden kleinen Reststücke / -flächen, hauptsächlich im nördlichen Bereich, durch die Stadt Deidesheim hingewiesen.</p>	<p>Dieser Hinweis bezieht sich auf nachfolgende Verfahrensschritte und hat keine Konsequenzen für die Planung selbst</p>
<p>Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz SGD Süd</p> <p>Die Stellungnahme enthält z.T. sehr allgemeine Hinweise und einige konkretere Fakten, aber ohne dass daraus konkrete Planungserfordernisse bzw. Bedenken und Forderungen hervorgehen.</p>	<p>Aus der Stellungnahme ergeben sich keine konkreten Bedenken bzw. es sind keine Änderungs- oder Ergänzungserfordernisse für den Bebauungsplan erkennbar. Die Entwässerung wird aufbauend auf dem wasserwirtschaftlichen</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Es wird auf ein Abstimmungsgespräch vom 11.04.2018 verwiesen, an dem die SGD Süd Regionalstelle Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft, Bodenschutz Neustadt (Herr Goldschmidt), die VG Deidesheim (Herr Schalk) und das Ingenieurbüro ipr CONSULT (Herr Bader) teilnahmen.</p>	<p>Begleitplan geplant und im Zuge der weiteren Planung mit der zuständigen Behörde abgestimmt.</p>
<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Zentrale Aufgaben und Finanzen Grundsatzplanung, Kreisentwicklung und ÖPNV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Betroffenheiten der Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und des Flächennutzungsplans sowie allgemeiner Bodenschutzaspekte noch deutlicher erläutert werden sollten. • Der Bezug auf die Stellplatzsatzung ist als Festsetzung an die aktuelle Fassung gebunden. Wenn dies lediglich ein Hinweis sein soll, wird eine Änderung empfohlen • Die Festsetzung eines Belags für den Wirtschaftsweg ist nicht zulässig. • Der Ausschluss für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollte besser begründet werden. • Die Bezüge zu Fachgutachten sollten in der Begründung noch verbessert werden. 	<p>Die Begründung wurde dahingehend noch etwas ergänzt.</p> <p>Der Verweis wurde aus den Festsetzungen in die Hinweise verschoben.</p> <p>Auch hier erfolgte eine Verschiebung in die Hinweise</p> <p>Die Begründung und Bezüge wurden ergänzt.</p>
<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die Anrechnung der Versickerungsmulde als Eingriffsausgleich wird als zu weitgehend angesehen.</p>	<p>Die Bilanzierung wurde entsprechend überarbeitet. Der Bedarf an Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs erhöhte sich dadurch etwas, kann aber nach wie vor über Flächen des Ökokontos abgedeckt werden.</p>
<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Untere Wasserbehörde</p> <p>Verweis auf die SGD Süd</p>	<p>Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – in Neustadt a. d. W. wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>
<p>Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz</p> <p>Es wurde eine durchgehende Wegeföhrung im Bereich des Wendeweges mit einigen weiteren Anforderungen an Zufahrt etc. gefordert.</p>	<p>Der Weg wird bewusst auf die Funktion als Wendeweg beschränkt. Damit verbunden werden auch geringere Anforderungen an Wegeföhrung und Dimensionierung als sinnvoll und angemessen gesehen.</p>

Bebauungsplan „Östlich des St.-Martinsweges (D5)“ Stadt Deidesheim Begründung mit Umweltbericht

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie</p> <p>Allgemeine Hinweise im Fall von bisher nicht bekannten Kleindenkmälern.</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält bereits Hinweise zu Meldepflichten, eine weitere Ergänzung wurde nicht als notwendig gesehen.</p>
<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte</p> <p>Hinweis zur Beteiligung der Direktion Landesarchäologie</p>	<p>Die Direktion Landesarchäologie wurde beteiligt (siehe oben)</p>
<p>Deutsche Bahn AG</p> <p>In der Stellungnahme wurde allgemein auf Abstände und Sicherungsmaßnahmen insbesondere auch während der Bauarbeiten hingewiesen.</p>	<p>Die Begründung des Bebauungsplans enthält bereits einen Hinweis zur Beteiligung der Bahn bei der Errichtung baulicher Anlagen.</p> <p>Dies gilt auch für die Errichtung von Wegen. Ob und welche Art von Einfriedung notwendig und „geeignet“ ist, ist im Bebauungsplan nicht sinnvoll abzustimmen, da dies letztlich auch von genauer Lage und Gestaltung des Wegs abhängt und beides nicht im Bebauungsplan festgesetzt wird.</p>
<p>Zweckverband Schienenpersonennahverkehr Rheinland-Pfalz Süd</p> <p>Hinweis zur Beteiligung der DB</p>	<p>Diese Beteiligung ist erfolgt (siehe oben)</p>
<p>Gewässerzweckverband Isenach – Eckbach</p> <p>Es wird auf eine eventuelle Betroffenheit des Maushöhlgrabens hingewiesen</p>	<p>Der Graben ist nicht betroffen</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Es werden allgemeine Hinweise zur Erschließung gegeben</p>	<p>Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungstatbestand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung. Konsequenzen für den Bebauungsplan resultieren daraus nicht. Sofern oberirdische Schaltkästen erforderlich werden, sind diese bei Bedarf als Nebenanlagen zulässig.</p>
<p>IHK Pfalz</p> <p>Es werden eventuelle Einschränkungen der im Norden bestehenden gewerblichen Nutzung befürchtet.</p>	<p>Im bestehenden Bebauungsplan „Im Buschweg“ ist ausdrücklich eine Festsetzung enthalten, die die Zulässigkeit von störenden Gewerbebetrieben einschränkt: „Es ist zu beachten, dass die Bebauung bis auf 50 m an die südliche Baugebietsgrenze herangeführt wird“. Der Abstand der Grundstücksgrenze des geplanten Wohngebiets beträgt et-</p>

Stellungnahme der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Abwägung/Stellungnahme der VG
	was über 50 m, zur Bebauung sind es rd. 70 m. Die geplante Bebauung bedeutet daher keine weiter gehende Einschränkung als sie auch bereits bisher besteht.
<p>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 14.06.2016 verwiesen.</p>	<p>Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Punkte, die im Plan noch zu ändern oder zu ergänzen sind. Die Stellungnahme vom 14.06.2016 enthält eine allgemeine Empfehlung in Bezug auf die Durchführung objektbezogene Baugrunduntersuchungen, die aber nicht aus Besonderheiten des Baugebiets abgeleitet ist.</p>
<p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH</p> <p>Es werden allgemeine Hinweise zur Erschließung gegeben</p>	<p>Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p>
<p>Bund für Umwelt- und Naturschutz Kreisgruppe Bad Dürkheim</p> <p>Es wird nochmal allgemein auf die bereits 2016 vorgebrachten Bedenken hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf eventuell illegale Wasserentnahmen in den Ausgleichsflächen.</p>	<p>Die allgemeinen Einwände wurden bereits mit der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und dort behandelt. Das Abwägungsergebnis hat nach wie vor Bestand. Der Standort ist Teil der im Flächennutzungsplan entwickelten Konzeption zu Lage und Größe von zu erschließenden Wohnbauflächen und ein Zusammenwachsen der Ortslagen ist am vorgesehenen Standort nicht zu erwarten.</p> <p>Der Hinweis zu der Wasserentnahme wurde an die Kreisverwaltung weitergeleitet. Für den Bebauungsplan ergeben sich daraus keine Konsequenzen, da Bestand und Eignung der Ausgleichsflächen nicht grundsätzlich in Frage stehen.</p>
<p>NABU Mittelhaardt</p> <p>Es wird nochmal allgemein auf die bereits 2016 vorgebrachten Bedenken hingewiesen.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf Wasserentnahmen in einem Brunnen im Bereich der Ausgleichsflächen.</p>	<p>Die allgemeinen Einwände wurden bereits mit der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und dort behandelt. Das Abwägungsergebnis hat nach wie vor Bestand. Der Standort ist Teil der im Flächennutzungsplan entwickelten Konzeption zu Lage und Größe von zu erschließenden Wohnbauflächen und ein Zusammenwachsen der Ortslagen ist am vorgesehenen Standort nicht zu erwarten.</p> <p>Das im Zusammenhang mit dem Brunnen genannte Grundstück liegt außerhalb der zugeordneten Ausgleichsflächen. Die rechtliche Zulässigkeit der Anlage hat keine weitere Relevanz für den Bebauungsplan und die Zuordnung der Ausgleichsflächen.</p>

5 Erforderlichkeit der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Zielsetzung des Bebauungsplans, Baurecht zur Erschließung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist dadurch begründet, dass beide Nutzungen die angestrebte Erschließung für eine Wohnnutzung in mehrfacher Hinsicht erheblich beeinträchtigen würden:

Im Fall einer Tankstelle ergäben sich gegenüber einem Wohngebiet deutlich höhere Verkehrsbelastungen, für die das Verkehrssystem nicht ausgelegt wurde. Dazu kommen Störungen durch Verkehr und Betrieb für die umgebende Wohnnutzung und nicht zuletzt auch eine an dieser Stelle nicht erwünschte optische Beeinträchtigung des Ortseingangs durch Werbeanlagen, Beleuchtung etc..

Die Errichtung eines Gartenbaubetriebs würde sich absehbar gestalterisch ebenfalls deutlich von der Wohnbebauung abheben und durch einen relativ hohen Flächenverbrauch auch die angestrebte Bereitstellung von Wohnbauland deutlich einschränken.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §12 Abs. Abs.6 und §§16-21a BauNVO)

5.2.1 Grundflächenzahl und Grundfläche

Die Festsetzung der GRZ auf 0,4 entspricht den Vorgaben des §17 Baunutzungsverordnung.

Die Festsetzung der GFZ auf 0,7 bedeutet, dass bei einer vollständigen Ausnutzung der GRZ im ersten Geschoss das zulässige 2. Vollgeschoss nicht mit gleicher Grundfläche aufgesetzt werden kann. Die dahinterstehende Absicht ist es, über die generelle Höhenbegrenzung hinaus (siehe unten) die optische Wirkung v.a. der über das 1. Geschoss aufragenden Gebäudeteile zu begrenzen.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigt die Dimensionen der angrenzenden bestehenden Bebauung, vor allem aber auch die Lage am Ortsrand in einer nach Norden weitgehend ebenen und offenen Landschaft. Sie orientiert sich an einer zweistöckigen Bebauung mit begrenzten Spielräumen für Sockel etc.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §23 BauNVO)

Die Festsetzung von Einzel- oder Doppelhäusern orientiert sich an der Bebauung der Umgebung und dient dazu, das Gebiet in seiner Charakteristik einzufügen.

5.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Vorgaben dienen dazu, die bauliche Nutzung auf die Kernbereiche der Grundstücke zu konzentrieren und den typischen Charakter einer Bebauung mit ausgeprägten Grün- Freiflächen zu sichern. Die Anzahl der nachzuweisenden Plätze ergibt sich aus der unabhängig vom Bebauungsplan geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Deidesheim, auf die in den Hinweisen noch einmal ausdrücklich verwiesen ist.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Auch diese Festsetzung dient dazu, den Charakter der Bebauung und Nutzung an die Umgebung anzupassen.

5.6 Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Gebiets sowie der Sicherung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der angrenzenden Grünflächen (Fuß-, Radweg) und Landwirtschaftsflächen (Wirtschafts-, Wendeweg).

Sie sind überwiegend als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und in ihrer Funktion entsprechend differenziert.

Im Bereich der Landesstraße und Steingasse sind in der dortigen Straßenverkehrsfläche neben den für die Zufahrt notwendigen Anpassungen auch Flächen berücksichtigt, die für den Ausbau einer Querungshilfe und eines Radwegs sowie begleitende Grünstreifen benötigt werden (siehe dazu auch Kapitel 7.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung).

5.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Auswahl und Abgrenzung der Flächen basiert auf einem Entwässerungskonzept des Büros ipr Consult (2019) (siehe auch Kap. 7.3 der Begründung). Dort werden unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließung und Bebauung, der Gefälleverhältnisse, der Bodendurchlässigkeit und der vorhandenen Netzkapazitäten die benötigten Rückhaltevolumen ermittelt.

Nach den Ergebnissen eines Bodengutachtens mit insgesamt 8 repräsentativen Proben kommt das Entwässerungskonzept zu dem Schluss, dass eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers im Gebiet kontrolliert nicht möglich ist. Es wird daher eine Rückhaltung in begrünten Mulden mit gedrosselter Ableitung des nicht versickernden oder verdunstenden Wassers vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft keine exakte Festsetzung zur Abgrenzung der dazu im Gebiet benötigten Mulden und Gräben, er sichert aber die entsprechenden Flächen und setzt einen Rahmen zu deren Gestaltung und v.a. Begrünung. Die ungefähre Lage gemäß dem Vorschlag des Entwässerungskonzeptes (Lageplan 1:500) ist zur Orientierung eingezeichnet.

5.8 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Vorkehrungen resultieren aus den Vorgaben einer Schalltechnischen Untersuchung des Büros Gfl (2018) (siehe dazu auch Umweltbericht Kap. 6.2.1.1). Das Gutachten enthält in seinem Kapitel 2.4 einen Festsetzungsvorschlag. Er baut auf den durch Modellrechnungen ermittelten Immissionen, bzw. dem daraus nach DIN 4109-2 abgeleiteten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ auf. Unter Berücksichtigung der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Juli 2016) werden Lärmpegelbereiche abgegrenzt, die so auch in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Passive Schutzmaßnahmen werden vom Gutachter grundsätzlich vor allem wegen der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 DIN 18005 insbesondere an den schienenzugewandten Fassaden der geplanten Gebäude empfohlen. Es wird dabei vom ungünstigsten Untersuchungsfall bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in 8 m über Grund ausgegangen. Bei der Ermittlung der „Lärmpegelbereiche“ für die Schutzmaßnahmen sind dann allerdings darüber hinaus die Vorgaben der o.g. DIN 4109-1 und der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Juli 2016) zu berücksichtigen. Das führt im Ergebnis dazu, dass „Lärmpegelbereiche“ für passive Schutzmaßnahmen auch außerhalb der Flächen festgesetzt werden, für die keine unmittelbare Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 prognostiziert wird.

5.9 Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

Art und Umfang der Festsetzungen ergeben sich aus den Erfordernissen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs (Kap. 6.2.3.2), aber auch der gestalterischen Einbindung.

Dies gilt insbesondere auch für den Pflanzstreifen entlang des nördlichen Siedlungsrandes.

Am Westrand der geplanten Stellplätze im Westen kommt dazu eine Heckenpflanzung als Blendschutz, insbesondere auch aufgrund diesbezüglicher Hinweise des Landesbetriebs Mobilität Speyer in seinem Schreiben vom 30.09.2019.

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

Art und Umfang der Festsetzungen ergeben sich aus den Erfordernissen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs. Nähere fachliche Erläuterungen dazu enthält der Umweltbericht (Kap. 6.2.3.2).

Die im Gebiet festgesetzten Flächen können dabei nur einen Teil des erforderlichen Ausgleichs erbringen. Dies vor allem, weil sie auch anderen Nutzungsanforderungen genügen müssen, die die ökologische Aufwertbarkeit einschränken. Um die trotzdem vorhandenen Potenziale auch zu nutzen sind entsprechende Mindeststandards gesetzt. Dies dient nicht zuletzt auch dazu, die Inanspruchnahme weiterer, v.a. landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geltungsbereichs so weit wie möglich zu minimieren.

5.11 Zuordnungsfestsetzung (§9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §135 BauGB)

Art und Umfang der Festsetzungen ergeben sich aus den Erfordernissen des naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleichs. Nähere fachliche Erläuterungen dazu enthält der Umweltbericht (Kap. 6.2.3.2).

Verkehrsflächen und Wege sind stärker ausdifferenziert, da sie z.T. unterschiedlichen Kostenträgern bzw. Verfahren zur Kostenumlegung und Finanzierung zuzuordnen sind.

5.12 Aufnahme bauordnungsrechtlicher Regelungen als Festsetzungen (§88 Abs. 1-4 und §88 Abs. 6 LBauO in Verbindung mit §9 Abs. 4 BauGB)

Die Vorgaben dienen vor allem dazu, den Charakter der Bebauung und der zugehörigen Freiflächen so zu gestalten, dass sie sich in die Umgebung einfügen. Dies gilt mit Bezug auf die angrenzende Bebauung aber auch im Hinblick auf die Funktion als Ortsrand und dort v.a. auch im Hinblick auf die Dachformen und Neigungen.

Im Fall der Regelung für die Doppelhausbebauung ist es Ziel, eine einheitliche Dachneigung beider Haushälften zu erreichen und sich so optisch der Wirkung eines Einzelhauses anzunähern. Die Begrenzung von Dachgaben und Dacheinschnitten dient dazu, zu verhindern, dass das in Anlehnung an die bestehende Ortslage angestrebte Erscheinungsbild mit einer von Satteldächern geprägten Bebauung durch optisch überwiegende Ein- und Aufbauten in Frage gestellt wird.

5.13 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.13.1 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen im Sinn des § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht erforderlich.

5.13.2 Nachrichtliche Übernahme

Als nachrichtliche Übernahme ist die 20 m Bauverbotszone nach § 22 Landesstraßengesetz im Plan dargestellt.

5.13.3 Hinweise

Die Hinweise bieten zusätzliche Informationen, die keine bindenden Festsetzungen beinhalten.

Teilweise verweisen sie allerdings auf Abstimmungsbedarf, der im Detail z.B. auf das konkrete Vorhaben abgestellte Abstände und Schutzvorkehrungen für Leitungen beinhalten kann.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen zu Anlass, Aufgabenstellung und rechtlichen Grundlagen

Das Baugesetzbuch des Bundes (BauGB) gibt in seinem § 2 Nr. 4 vor, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Bebauungsplans, bzw. der durch ihn ermöglichten Eingriffe, in einer so genannten Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Grundsätzliche Gliederung und Inhalt dieses Berichtes sind in Anlage 1 des Gesetzes näher beschrieben. Welcher Umfang und Detaillierungsgrad jeweils genau erforderlich ist muss aber von Fall zu Fall von der Gemeinde festgelegt werden. Die Umweltprüfung muss sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Die Inhalte sind also Vorhaben und örtlichen Gegebenheiten anzupassen, müssen aber andererseits alle für eine vollständige und sachgerechte Abwägung notwendigen Fakten enthalten.

Der nachfolgende Umweltbericht stellt auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und Analysen die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans und der auf seiner Grundlage realisierbaren Vorhaben dar. Die nachfolgende Gliederung orientiert sich an Anlage 1 zu §2 Abs.4, §§2a und 4c des BauGB. Die Betrachtung nach „Schutzgütern“ leitet sich aus den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ab.

6.1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Bedarf an Grund und Boden

Grundlegende Inhalte und Ziele des Bebauungsplans wurden bereits in Kapitel 1 der Begründung dargestellt. Nachfolgend sind die wichtigsten umweltrelevanten Eckpunkte, vor allem hinsichtlich des Flächenbedarfs, noch einmal kurz zusammengestellt:

Tabelle 1: Übersicht Flächen geplant

Allgemeines Wohngebiet	1,243 ha
Verkehrsflächen	0,632 ha
(inkl. bestehende Landesstraße)	
Öffentliche Grünflächen	0,403 ha
Versorgungsanlage (Elektrizität)	0,007 ha
Gebietsgröße insgesamt:	2,285 ha

6.1.3 Darstellungen der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

6.1.3.1 Fachgesetzlich festgelegte Ziele

Naturschutzrecht

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in §1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wie folgt festgehalten:

"Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind"

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gemäß §14 BNatSchG als "Eingriffe" definiert. Solche Eingriffe sollen gemäß §15 BNatSchG grundsätzlich vermieden werden. Ist dies nicht möglich, und gehen die Belange des Naturschutzes im betreffenden Fall nicht vor, so ist zunächst eine Minimierung anzustreben und ggf. verbleibende Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Gemäß §1a des Baugesetzbuches (BauGB) und §18 des BNatSchG sind die als Folge eines Bebauungsplans ggf. neu bzw. zusätzlich zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes im Zuge des Planungsverfahrens zu ermitteln sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan darzustellen bzw. festzusetzen.

Dazu wird ein eigener Grünordnungsplan i.S. des §11 BNatSchG vorgelegt, der in Text und Plänen entsprechende Erhebungen, Analysen und Maßnahmen enthält. Neben der Eingriffsregelung werden dort auch die Belange des Artenschutzes (insbesondere §§7 und 44 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den einschlägigen Richtlinien der EU) und die Schutzvorschriften des §30 BNatSchG bzw. §28 LNatSchG (geschützte Biotoptypen) bzw. sonstiger naturschutzrechtlicher Bestimmungen mit betrachtet. Die Ergebnisse fließen in den nachfolgenden Umweltbericht ein.

Für das Vorhaben ist danach grundsätzlich mit Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes zu rechnen, zu deren Minderung und Ausgleich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass gemäß §18 Abs. 2 BNatSchG die Regelungen zum Eingriffsausgleich nicht anzuwenden sind, wenn bereits ein vergleichbares Baurecht besteht. Dies gilt insbesondere für Vorhaben im Innenbereich nach §34 Baugesetzbuch.

Funktional damit verknüpft, rechtlich aber unabhängig sind darüber hinaus die Regelungen zum Schutz bestimmter Arten nach §7 BNatSchG zu beachten. Sie beinhalten gemäß §44 vor allem auch ein Verbot sie zu töten (bzw. bei Pflanzen zu zerstören) und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. Für streng geschützte Arten können auch sonstige

Störungen zu einem Verbot führen, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der örtlichen Population verschlechtert.

Für Maßnahmen in bereits bebauten bzw. stark gestörten Gebieten werden diese Verbote in aller Regel nur in einzelnen Fällen tangiert oder dies kann durch einfache Maßnahmen vermieden werden. Da aber auch häufige und in und an Gebäuden lebende Vogel- und Fledermausarten dem Schutz unterliegen ist nicht pauschal und sicher auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können.

Immissionsschutz

Ziel des hier maßgebenden Bundesimmissionsschutzgesetzes des Bundes ist es gemäß §1

" Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

"Schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne dieses Gesetzes sind dabei nach §3 Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Unter "Immissionen" wiederum fallen Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

Zur Ermittlung und Bewertung ist je nach Anlage auf eine ganze Palette unterschiedlicher Verordnungen zurückzugreifen, die im Einzelnen hier nicht dargestellt werden können. Soweit in speziellen Verordnungen nicht sogar Vorgaben für einzelne Anlagentypen gemacht werden ist vor allem die 4. Durchführungsverordnung als eine zentrale Vorschrift zu nennen. Dort findet sich eine Zusammenstellung genehmigungsbedürftiger Anlagen, die nach §4 des Gesetzes "in besonderem Maß geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen".

Bei der vorliegenden Planung sind keine erheblichen durch das Vorhaben verursachte Emissionen zu erwarten. Es liegen allerdings Vorbelastungen durch Bahn und Landesstraße vor, die auf Grundlage eines dazu erstellten Gutachtens berücksichtigt wurden.

Bodenschutz

Maßgebend ist hier in erster Linie das Bodenschutzgesetz des Bundes. Zweck und Grundsätze werden in §1 wie folgt dargestellt:

"Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Allgemeine Veränderungen der ökologischen Bodenfunktionen werden im Zuge der Bestandsaufnahmen und Analysen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und entsprechender Maßnahmen mit erfasst und berücksichtigt.

Genauere Vorgaben zu Messmethodik und Prüfwerten finden sich in einer ergänzenden Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Sie sind auf Grund des damit verbundenen Aufwandes ggf. nur bei entsprechenden Verdachtsmomenten und im Rahmen entsprechender vertiefender Gutachten und Konzepte zu prüfen und zu berücksichtigen.

Weder vor Ort noch aus der Beteiligung der Fachbehörden ergaben sich Hinweise auf für die Planung erhebliche anthropogene Vorbelastungen.

Wasser und Gewässerschutz

Die allgemeinen, d.h. auch außerhalb spezieller Verordnungen und Schutzgebiete vorgegebenen, Grundsätze ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG).

§1 WHG nennt folgenden Zweck des Gesetzes:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“

Im Zusammenhang mit baulichen Nutzungen im Zuflussgebiet eines Gewässers sind dabei als Konkretisierung folgende Ziele des § 6 WHG besonders hervorzuheben:

„Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,

- 1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*
- 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen*
(...)
- 6. an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.“*

§ 55 WHG sieht dabei grundsätzlich eine Bevorzugung der Versickerung, Verrieselung oder direkten Einleitung von Niederschlagswasser vor, sofern dem keine anderen Belange, insbesondere auch der Wasserwirtschaft entgegenstehen.

Wald

Das Landeswaldgesetz definiert Wald und stellt dessen Rodung unter ausdrücklichen Genehmigungsvorbehalt. Ggf. sind Kompensationsmaßnahmen vorzusehen.

Wald ist im Geltungsbereich nicht vorhanden und auch im näheren und weiteren Umfeld nicht berührt.

Kulturdenkmale

Eine formelle Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern nach Denkmalschutzgesetz findet sich im Gebiet und seiner Umgebung nicht.

6.1.3.2 Raum- und fachplanerisch festgelegte Ziele

Regionaler Raumordnungsplan, Flächennutzungsplan

Eine kurze Darstellung der durch das Vorhaben berührten Inhalte des Regionalen Raumordnungsplans und des Flächennutzungsplans findet sich in Kapitel 3.

Bebauungspläne

Auch die wesentlichen Inhalte des nordwestlich angrenzenden **Bebauungsplans „Gewerbegebiet im Buschweg“** sind in Kapitel 3 beschrieben.

Für den Bebauungsplan „Östlich des St.-Martinsweges“ ist insbesondere auch die in diesem Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der dort zulässigen Betriebe wesentlich.

Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst bestehen keine Schutzgebiete.

Im Umfeld gibt es folgende Ausweisungen:

- Ein Teilgebiet des **Vogelschutzgebietes (VSG) 6514-401 „Haardtrand“** grenzt jenseits der Gleistrasse im Nordosten an.

Erhaltungsziele sind:

„Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichem Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten Laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern.“

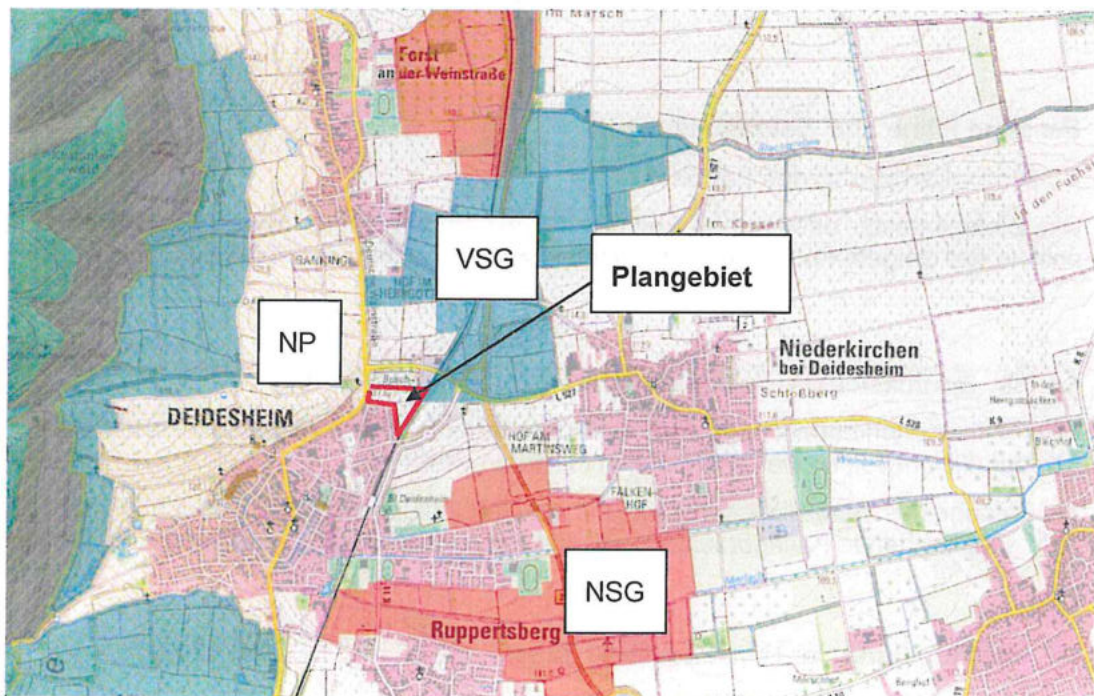
Zielarten der Vogelschutzrichtlinie sind:

Grauspecht	(Picus canus)
Heidelerche	(Lullula arborea)
Mittelspecht	(Dendrocopos medius)
Neuntöter	(Lanius collurio)
Raufußkauz	(Aegolius funereus)
Schwarzspecht	(Dryocopus martius)
Steinschmätzer	(Oenanthe oenanthe)
Uhu	(Bubo bubo)

Bebauungsplan „Östlich des St.-Martinsweges (D5)“ Stadt Deidesheim Begründung mit Umweltbericht

Wachtelkönig	(Crex crex)
Wanderfalke	(Falco peregrinus)
Wendehals	(Jynx torquilla)
Wespenbussard	(Pernis apivorus)
Wiedehopf	(Upupa epops)
Zaunammer	(Emberiza cirulus)
Ziegenmelker	(Caprimulgus europaeus)
Zippammer	(Emberiza cia)

- Das **Naturschutzgebiet (NSG) „Marlachwiesen“** liegt etwa 500 m südöstlich und ist ebenfalls durch eine Straße und die Bahntrasse abgetrennt.
- Eine **Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (NP)** liegt unmittelbar westlich der Landesstraße knapp außerhalb des Geltungsbereiches im Nordwesten.



NP	Naturpark Pfälzerwald
NSG	Naturschutzgebiet „Marlachwiesen“
VSG	Vogelschutzgebietes 6514-401 „Haardtrand“

Abbildung 5: Übersicht Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotoptypen nach § 30 BNatSchG bzw. § 15 LNatSchG

Besonders geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden

Vorkommen geschützter Arten nach §7 BNatSchG

Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten sind innerhalb der intensiv genutzten Weinbergflächen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Der Gehölzbestand entlang der Bahntrasse ist Lebensraum und mit hoher Sicherheit auch Brutplatz verbreiteter Vogelarten der Gehölze. An einer Stelle wurde bei den Pflegemaßnahmen auch ein Stumpf mit einer Höhle stehen gelassen. Der reine Robinienbestand ist im Vergleich zu naturnäheren Gehölzstrukturen als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Er hat in dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Umfeld aber Bedeutung als Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit sowie als Vernetzungselement.

Im Mai 2015 konnten im Norden bei den Bestandserfassungen im Bereich der dortigen Brücke über die Bahnlinie 2 Mauereidechsen beobachtet werden. Ob die Art auch in anderen Teilen der z.T. dicht bewachsenen Böschungen vorkommt, konnte nicht belegt werden, ist aber zumindest punktuell und an lichtereren Stellen wahrscheinlich.

Sonstige Pläne und Zieldarstellungen

- **Biotopkartierung des Landes**

Das Biotopkataster des Landes Rheinland-Pfalz enthält weder im Geltungsbereich selbst noch in der Umgebung Hinweise auf geschützte bzw. schützenswerte Biotopstrukturen.

6.1.3.3 Berücksichtigung der genannten Ziele in der Planung

Allgemein wurden bereits Lage und Abgrenzung des Gebietes so gewählt, dass Auswirkungen auf die Umwelt so weit wie möglich minimiert werden.

Die Belange des Immissionsschutzes und der Behandlung der Oberflächenabflüsse fließen über entsprechende Fachgutachten bzw. ein Entwässerungskonzept in die Planung ein.

6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen in Bau- und Betriebsphase

6.2.1 Zustand der Umwelt

6.2.1.1 Mensch, menschliche Gesundheit

Es bestehen Belastungen durch Schallimmissionen der Landesstraße im Westen und die Bahn im Osten. Um sie zu berücksichtigen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GfI 2018).

Methodik und Datengrundlagen sind in dem Gutachten detailliert beschrieben.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in der Nacht (45 dB(A)) und am Tag (55 dB(A)) jeweils in einem Streifen am Ostrand und im Zufahrtbereich im Westen erreicht oder überschritten werden.

Die räumliche Ausdehnung der Korridore mit entsprechenden Überschreitungen ist je nach Höhe der Immissionspunkte über dem Gelände etwas unterschiedlich und weitet sich mit zunehmender Höhe aus. In 8 m Höhe ist in der Nacht ein Streifen von etwa 50 m entlang der Landesstraße und 30 m ab Böschungsoberkante der Bahnlinie betroffen.

Die Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen aus dem Gebiet „Im Buschweg“ durch den Gutachter lässt bei Ansatz der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 keine Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 erwarten.

6.2.1.2 Fläche und Boden

Nach der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz M. 1:25.000 Blatt 6515 finden sich im Plangebiet Kolluvien aus lehmigen Sanden in Mächtigkeiten von 60 cm und mehr. Die Wasserdurchlässigkeit wird als (in der Regel) hoch eingeschätzt. Im Untergrund gibt die geologische Übersichtskarte M. 1:200.000 Blatt Mannheim Ablagerungen eiszeitlicher Kiese und Sande an. Das Gelände fällt flach mit etwa 4% Neigung von einer Höhe von etwa 130 m ü.NN im Nordwesten auf rund 120 m ü.NN im Südosten ab. Die Flächen sind überwiegend landwirtschaftlich durch Weinanbau genutzt. Kleinere Teilflächen sind als bestehende Straßen, Zufahrten und Wirtschaftswege sowie durch Bebauung beansprucht.

6.2.1.3 Wasser

Grundwasser

Zu den Oberflächenabständen des Grundwassers im Geltungsbereich liegen keine genaueren Daten vor. Da auch in dem nahegelegenen Einschnitt der Bahntrasse keine Spuren von Vernässung oder Wasseraustritten erkennbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel mindestens 3-4 m unter Gelände liegt.

Oberflächenwasser

Natürliche Oberflächengewässer existieren im Gebiet nicht.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der nur etwa 100 m nordwestlich liegende Moosbach, ein Zufluss des Weinbachs. Er führt nur temporär Wasser und mündet in ein Rückhaltebecken mit Drosselablauf und Überlauf westlich der Landesstraße. Bach und Becken lagen bei der Bestandsaufnahme im Mai 2015 trocken und das Becken zeigte nur am Tiefpunkt Spuren zeitweiligen Überstaus. Drosselablauf und Überlauf fließen ab etwa Höhe des Plangebietes verrohrt entlang der L 516 nach Süden durch die Stadt.

Das natürliche Gefälle im Plangebiet ist ganz überwiegend auf die teilweise feuchte Senke entlang Weinbach und Scheidgraben etwa 300-500 m südöstlich ausgerichtet, deren Geländehöhe bei etwa 111 m ü.NN liegt. Im Norden ist ein Übergangsbereich berührt, der tendenziell auf eine flache Talmulde ohne eigenes Gewässer ausgerichtet ist, die nach Osten orientiert ist.

6.2.1.4 Klima/ Luft

Das Plangebiet beinhaltet siedlungsnaher Freiflächen. Weder Relief (kaum wahrnehmbares Gefälle, im Norden nach Osten, weg von der Bebauung gerichtet) noch die gut durchgrün-ten benachbarten Wohngebiete lassen aber erwarten, dass die Flächen eine wesentliche Funktion für Luftaustausch und klimatischen Ausgleich haben.

6.2.1.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Die im Gebiet vorhandenen Biotoptypen wurden im Januar und Mai 2015 auf Grundlage von Luftbildern und Flurstückskarten vor Ort erfasst. Die Kennzeichnung erfolgt in Anlehnung an den OSIRIS – Schlüssel der Biotopkartierung des Landes.

BD5 Schnitthecke

BF3 Einzelbäume

Einzelbäume finden sich in den angrenzenden Gärten. Neben Kastanien eine Rotbuche und ein Essigbaum.

HC1 Ackerrain

Im Norden liegt entlang der bestehenden Bebauung ein Saum mit Gras und Hochstauden zwischen Wohngrundstück und Weinberg. Er wird z.T. auch als Abstellfläche genutzt.

HC3 Straßenrand

Gras- und krautreicher Saum entlang der Landesstraße. Im Westen begleitet durch eine Mandelbaumallee.



Abbildung 6: Blick von Norden entlang der Westseite der Landesstraße (Radweg und Allee, links) und von Süden entlang der Ostseite (Saum, rechts)

HD0, HH3/BA2 Gleistrasse und Bahnböschung mit gebietsfremden Baumarten und Säumen

Einspurige Bahntrasse im Einschnitt. Der Böschungseinschnitt ist in der Baumschicht mit einem fast reinen Robinienbestand bewachsen, dazu kommen Brombeeren im Unterwuchs. Als Folge von Fällungen und Rückschnitten im Winter 2014/15 ist der Baumbestand lückig, bildet aber nach wie vor einen feldgehölzartigen Gehölzstreifen beiderseits der Gleise.



Abbildung 7: Gehölze entlang der Bahnböschung (Blick von Norden)

HL8 Rebkultur in ebener Lage

Intensiv genutzte Weinbergsfläche ohne besondere Begleitstrukturen.

HN1/HT0/HJ0 Wohnbebauung mit Höfen/Zufahrten und Gärten

Entlang des St.-Martinsweges findet sich relativ dichte Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Relativ große Grundstücksanteile sind befestigt und meist als Hof bzw. Garagenzufahrt ausgebaut.



Abbildung 8: St.-Martinsweg mit begleitender Bebauung

Das bestehende Wohngebäude am Buschweg ähnelt mit seiner langen Zufahrt dieser Bebauung und hat nur durch die ungleich größere Grundstückstiefe einen relativ ausgedehnten Vorgarten.

HN1/HJ0 Wohnbebauung mit Gärten

Am „Kastanienweg“ finden sich ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser, die insgesamt aber gegenüber dem St.-Martinsweg etwas größere Gartenanteile und etwas kleiner Flächenanteile für Höfe und Zufahrten auf den Grundstücken aufweisen.

HS0 Garten

Es handelt sich um eine schmale Gartenparzelle, die zum Weg hin durch eine Ligusterhecke (bereits auf dem Wegegrundstück) abgeschirmt wird. An der Südspitze steht ein Essigbaum (*Rhus typhina*).



Abbildung 9: Südspitze der Gartenparzelle mit Essigbaum

VA0 Verkehrsstraße

Voll ausgebaute Verkehrsstraßen finden sich nur außerhalb des Geltungsbereichs. Im Westen verlaufen die Landesstraße L 516 bzw. die Steingasse, nach Süden der St.-Martinsweg. Der im Gebiet liegende Buschweg ist im Westen bis etwa zu dem bestehenden Wohngebäude in einer Breite von rund 3 m befestigt und bis zu einer Breite von etwa 5-6 m durch Schotter verbreitert (**VA0 gf4**).



Abbildung 10: Buschweg vom St.-Martinsweg nach Westen (links) und im Zufahrtbereich nach Osten (rechts)

VB1 Befestigter Wirtschaftsweg

Im weiteren Verlauf ist der Buschweg als geschotterter Fahrweg in den üblichen Dimensionen eines Wirtschaftsweges ausgebaut.



Abbildung 11: Buschweg im Osten (Blick von Osten)

VB2 Grasweg

Es handelt sich um eine schmale Parzelle zwischen den Rebzeilen, die in der Flurstückskarte nicht als Weg ausgewiesen ist, aber den Charakter eines Grasweges besitzt.

VB2/ KB0 Grasweg mit Saum

Entlang der Bahnböschung im Osten verläuft ein überwiegend als Grasweg bzw. „Trampelpfad“ genutzter Streifen, der zum Rand hin in einen Saum mit Gräsern und überwiegend stickstoffliebenden Hochstauden (v.a. Brennessel) übergeht.



Abbildung 12: Grasweg und Saum entlang der Bahnböschung

VB5 Fuß-/ Radweg

Die Verbindung vom Buschweg nach Norden ist durch Poller abgesperrt und nur als Fuß-/ Radwegverbindung nutzbar.

Vorkommen von Tieren

Systematische faunistische Erfassungen wurden nicht durchgeführt. Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten sind innerhalb der intensiv genutzten und strukturarmen Weinbergflächen nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Der Gehölzbestand entlang der Bahntrasse ist Lebensraum und vermutlich auch Brutplatz verbreiteter Vogelarten der Gehölze. Dazu gehören z.B. Girlitz, Zilpzalp und Amsel, die bei der Erfassung der Biotoptypen beobachtet wurden. An einer Stelle wurde bei den Pflegemaßnahmen auch ein Stumpf mit einer Höhle stehen gelassen. Der reine Robinienbestand ist im Vergleich zu naturnäheren Gehölzstrukturen als vergleichsweise geringwertig einzustufen. Er hat in dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Umfeld aber Bedeutung als Ruhe- und Rückzugsmöglichkeit sowie als Vernetzungselement.

Im Mai 2015 konnten im Norden bei den Bestandserfassungen im Bereich der dortigen Brücke 2 Mauereidechsen beobachtet werden. Ob die Art auch in anderen Teilen der z.T. dicht bewachsenen Böschungen vorkommt ist nicht sicher und konnte nicht belegt werden. Zumindest punktuelle weitere Vorkommen an lichtereren Stellen sind aber für Bahnanlagen typisch und wahrscheinlich.



Abbildung 13: Höhlenbaum an der Bahnböschung im Süden und Mauereidechse im Saum oberhalb der Böschung unmittelbar an der Brücke im Norden

6.2.1.6 Landschaftsbild/ Naherholung

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen dem Ise-
nachtal bei Bad Dürkheim und dem Speyerbachtal bei Neustadt an der Weinstraße.

Sie wird unter der Bezeichnung „Mittelhaardt“ wie folgt beschrieben ¹:

Der Bereich ist nur wenig durch quer verlaufende Täler gegliedert. Nahezu der gesamte
Landschaftsraum ist waldfrei und wird fast ausschließlich für Weinbau, dazwischen etwas
Obstbau, genutzt. Grünland und Gehölze prägen zusammen mit Rechen, Hohlwegen, Tro-
ckenmauern und Streuobst die struktureicheren Verzahnungsbereiche zum Pfälzer Wald.
Terrassierte Weinbergslagen mit Trockenmauern sind besonders gut in einem Naturschutz-
gebiet südlich von Bad Dürkheim erhalten.

Die Ortschaften des Landschaftsraums reihen sich teils unmittelbar am Haardtrand anei-
nander, teils aber auch etwas abgerückt davon unter Vermeidung des steileren Sockels.
Sie haben sich hier am Rande des Verdichtungsraums Rhein-Neckar stark ausgedehnt und
sind bei Neustadt zusammengewachsen.

Das Landschaftserleben an der Mittelhaardt wird einerseits ganz maßgeblich geprägt von
der Szenerie des Gebirgsrandes des Pfälzer Waldes mit über 500 m ü.NN aufragenden
Bergen (Weinbiet 554 m ü.NN, Eckkopf 516 m ü.NN) und einzelnen Burgen (Wachtenburg,
Haardter Schloss), andererseits vom weiten Blick in die Rheinebene.

¹ <http://www.naturschutz.rlp.de/>

Das Plangebiet liegt mit seinem flachen Relief schon im Übergangsbereich zur östlich angrenzenden Böhler Lössplatte. Der Weinbau, die enge Anbindung zur Ortslage Deidesheim im Westen einerseits und die klare Abgrenzung durch die Bahntrasse nach Osten andererseits ergeben aber doch eine klare Zuordnung noch zur Mittelhaardt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Im Westen grenzt ohne ausgeprägte Ortsrandgestaltung Wohnnutzung unmittelbar an. Nach Norden setzen sich die Weinberge fort, im Nordosten liegt etwa 50 m entfernt das Gewerbegebiet „Im Buschweg“. Im Osten bildet der den Einschnitt der Bahntrasse begleitende Gehölzstreifen eine markante Grenze und Abschirmung.

Erholungsnutzung

Die Schwerpunkte der Naherholung in Deidesheim sind stark nach Westen orientiert, wo der Haardtrand mit seiner attraktiven Kombination aus Weinbergen und Wald auch über ein dichtes Netz markierter Wege erschlossen ist.

Das Plangebiet selbst lässt keine ausgeprägte Funktion für die Erholung erkennen und ist auch nur durch den in Ost-West Richtung querenden Buschweg sowie den davon abzweigenden Wegeanschluss entlang der Bahn nach Norden zugänglich. Trampelpfade entlang der Bahntrasse lassen aber vermuten, dass die siedlungsnahen Freiflächen auch außerhalb der Wege z.B. für kurze Spaziergänge, Hunde „gassi“ führen etc. genutzt werden.

6.2.1.7 Kulturelles Erbe

Es zeigen sich weder vor Ort Hinweise auf eine Betroffenheit von Kulturgütern ab noch nach den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen.

6.2.1.8 Wechselwirkungen und Kumulierungen

Ausgeprägte besondere Wechselwirkungen über die üblichen ökosystemaren Zusammenhänge hinaus sind nicht erkennbar.

Insbesondere lassen sich auch keine Besonderheiten hinsichtlich Böden oder Grundwasserstände erkennen, die z.B. als standortprägende Faktoren für spezielle Artenvorkommen wirken könnten.

Maßnahmen im Umfeld, deren Auswirkungen mit dem Vorhaben kumulieren könnten sind nicht bekannt.

6.2.2 Bewertung des Bestandes

Flächen mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt

Hierzu zählen alle versiegelten Flächen sowie Gebäude. Als Folge der Versiegelung sind sie mit Trennwirkungen und Zerschneidungseffekten auf Lebewesen, negativen Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Geländeklima etc. behaftet.

Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt

Die intensiv genutzten Rebflächen haben insgesamt eine nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt

Mittlere Bedeutung haben in erster Linie die Säume entlang der Bahntrasse im Osten.

Flächen und Elemente mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Bahnböschungen im Osten stellen ein wichtiges Vernetzungselement, Lebensraum u.a. für die dort festgestellten Mauereidechsen und eine optische Abschirmung nach Osten dar.

Der Robinienbewuchs und die regelmäßigen Störungen und Unterhaltungsarbeiten bedeuten Einschränkungen in der Wertigkeit. Insbesondere als zusammenhängende Vernetzungsstruktur in einer sonst in großen Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzten Umgebung ist ihre Bedeutung aber trotzdem noch als hoch einzustufen.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes ohne und mit dem geplanten Vorhaben

6.2.3.1 Entwicklung ohne das geplante Vorhaben

Ohne das geplante Vorhaben würde die bestehende Nutzung unverändert fortgeführt.

6.2.3.2 Entwicklung mit dem geplanten Vorhaben

Mensch, menschliche Gesundheit

Das Vorhaben bewirkt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, das aber keine erheblichen Störungen und Beeinträchtigungen erwarten lässt. Dies einerseits wegen der geringen Verkehrsstärken, aber auch der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ohne Querung benachbarter Wohngebiete etc.

Notwendige Maßnahmen des passiven Schallschutzes resultieren nicht aus Auswirkungen des Vorhabens, sondern aus dem notwendigen Schutz der geplanten Wohnnutzung gegenüber vorhandenen Vorbelastungen durch Lärm.

Fläche, Boden und Wasser

Innerhalb des Baugebiets können gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans etwa 1,15 ha versiegelt werden.

Unter Berücksichtigung des Grundstücks mit vorhandenen Wohnbebauung (ca. 600 m²) und nach Abzug der Wege (ca. 300 m² voll versiegelt, ca. 550 m² Schotter 50% teilversiegelt, zusammen ca. 0,058 ha) verbleiben rund 1,06 ha Neuversiegelung. Sie verteilen sich wie folgt:

• Allgemeines Wohngebiet gesamt	1,243 ha
ohne bestehendes Wohngrundstück	1,197 ha
bei 60% Versiegelung	0,710 ha Neuversiegelung
• Verkehrsberuhigte Flächen	0,234 ha (zu 100% versiegelt)
Parkplätze	0,074 ha (90% von 0,082 ha vers.)
Fuß-/ Radweg	0,005 ha (zu 100% versiegelt)
Wendeweg	0,056 ha (50% von 0,112 ha vers.)
Anpassung / Radweg Landesstraße	0,015 ha (pauschal nur Ausbau)
Zwischensumme	0,387 ha
Im Bereich des bestehenden Wirtschaftswegs im Osten kommt es zu keiner Neuversiegelung.	
Abzüglich bestehender Wege	0,330 ha Neuversiegelung
• Wege innerhalb der Grünflächen	0,020 ha (Ca. 10% Fläche 50% vers.)
	<hr/>
	1,056 ha Neuversiegelung

Diese Neuversiegelung wird durch folgende Maßnahmen kompensiert:

- Begrünung / Entwicklung von **Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs:**
Im Plan als Ausgleichsflächen festgesetzte Grünflächen (0,268 ha) mit dem gemäß Festsetzung extensiv zu gestaltenden Anteil von 2/3 sowie den sonstigen begrünnten Flächen (mindestens 90% der Grünflächen). Dabei ist berücksichtigt, dass die dort angelegten Mulden selbst Eingriffe verursachen. Sie werden durch die Begrünung direkt ausgeglichen, lassen aber keine zusätzliche Aufwertung und Anrechenbarkeit zu.
Sonstige öffentliche Grünflächen (0,135 ha) mit einem Anteil von 90%.
Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Aufwertbarkeiten (siehe die nachfolgende Tabelle) ergibt sich eine anrechenbare Fläche von zusammen: rund **0,21 ha**.

	ha	Faktor	anrechenbar (ha)
Öffentliche Grünfläche: Ausgleichsflächen	0,268		
2/3 Anteil extensiv	0,178		
Davon:			
Mulden	0,090	(die extensive Begrünung dient als Ausgleich der Eingriffe durch die Mulden selbst)	
Sonstige Flächen	0,088	100,00%	0,088
10% nicht begrünt	0,027		
Sonstige begrünte Flächen	0,063	66,00%	0,041
Öffentliche Grünflächen: sonstige	0,135		
Davon:			
Begrünt (90%)	0,122	66,00%	0,080
Nicht begrünt (10%)	0,014		
Öffentliche Grünflächen gesamt	0,403		0,210

- **Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt Deidesheim außerhalb des Geltungsbereichs** im Bereich der Renaturierungsgebiete Schleitgraben und Engelsee: **0,86 ha**. Diese Maßnahmen sind bereits realisiert

Zusammen ergibt dies ca. 1,07 ha. Dies reicht zum Ausgleich von ca. 1,06 ha Neuversiegelung aus.

Die Konsequenzen und notwendigen Maßnahmen in Bezug auf das **Schutzgut Wasser** sind in einem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan ermittelt (ipr 2019). Danach ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit eine kontrollierte vollständige Versickerung der Regenwasserabflüsse aus den versiegelten Bereichen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Es werden daher im Gebiet entsprechend dimensionierte Rückhaltemulden vorgeschlagen. Darüber hinaus wird auch ein Ausbau eines vorhandenen Beckens östlich außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Die nicht im Gebiet versickernden und verdunstenden Abflüsse werden unter Berücksichtigung der dort noch vorhandenen Kapazitäten gedrosselt in das Kanalnetz der Stadt eingeleitet.

Klima/ Luft

Der Geltungsbereich lässt nach Lage und Beschaffenheit keine wesentliche klimatische Ausgleichsfunktion für die Ortslage oder sonstige, ggf. auch großräumige Luftaustauschprozesse erkennen.

Durch die Bebauung wird es zu etwas stärkerer Erwärmung kommen, die aber durch die begleitende Begrünung auf ein für diese Siedlungsstruktur typisches Maß begrenzt wird.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere ergeben sich in erster Linie aus der Bodenversiegelung. Darüberhinausgehende spezifische Betroffenheiten bestimmter hochwertiger Biotopstrukturen und Artenvorkommen sind nicht zu erwarten.

Die für den Ausgleich der Bodenversiegelung vorgesehenen Maßnahmen reichen in Art und Umfang aus, auch eine geeignete Kompensation der Eingriffe in Lebensräume für Pflanzen und Tiere sicherzustellen.

Die Kernlebensräume der **Mauereidechse** bleiben unberührt. An Stelle der Rebanlagen treten Grünflächen und Gärten als Ersatz. Da die Rebanlagen aufgrund ihrer Deckungsart in der Fläche insgesamt nur eingeschränkt als Lebensraum attraktiv sind, ist davon auszugehen, dass sie trotz kleinerer Flächen einen angemessenen Ersatz bieten.

Landschaftsbild/ Naherholung

Die Bebauung schließt im Süden an die bestehende Bebauung an und wird nach Osten durch den Bewuchs der Bahnböschung abgeschirmt. Nur nach Norden bildet sie einen neuen Ortsrand, der in der offenen und weitgehend ebenen Landschaft auch gut einsehbar ist.

Dem wird durch einen Pflanzstreifen und durch diverse Festsetzungen, insbesondere Höhenbegrenzung und Dachgestaltung Rechnung getragen.

Wie bei der Bestandsbeschreibung dargelegt, lässt das Plangebiet selbst keine ausgeprägte Funktion für die Erholung erkennen. Die Wegeverbindungen in den Außenbereich bleiben aber erhalten und die Grünflächen erlauben es sogar besser als bisher auch im Gebiet selbst zu verweilen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es zeigen sich weder vor Ort Hinweise auf eine Betroffenheit von Kulturgütern ab noch nach den im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen.

Sonstiges (Abfall, Energienutzung)

Das Gebiet wird an das Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Deidesheim angeschlossen.

Wechselwirkungen

Die vorgesehene Nutzung und die gegebenen natürlichen Verhältnisse lassen keine wesentlichen neuen Wechselwirkungen in Bezug auf die Schutzgüter erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Maßnahmen sind im Einzelnen in den Textfestsetzungen und in den vorgehenden Kapiteln der Begründung dargestellt. Die im Hinblick auf Eingriffsvermeidung und Ausgleich wichtigsten sind:

- Begrenzung der überbaubaren Fläche (GRZ) sowie der Gebäudehöhe (Trauf- und Firsthöhen) in Verbindung mit der Festsetzung von Satteldächern und Dachneigungen.
- Festsetzung von Grünflächen mit Mindestanteilen auch extensiver Begrünung sowie zur Unterbringung von Rückhalteulden für Niederschlagswasser.
- Dazu auch Festsetzung eines Pflanzstreifens am Nordrand des Gebietes entlang des dortigen Ortsrandes.
- Festsetzungen zu passivem Lärmschutz.
- Anlage von begrünten Mulden zur Rückhaltung von Regenwasserabflüssen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Erweiterung eines Beckens östlich außerhalb.
- Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

"Anderweitige Planungsmöglichkeiten" sind unter zwei Gesichtspunkten zu sehen:

- Alternative Nutzungsmöglichkeiten
- Alternative Standorte

Eine diesbezügliche grundsätzliche Prüfung ist originäre Aufgabe des Flächennutzungsplans. Sie ist auf Ebene des Bebauungsplans schon deshalb nicht sinnvoll, weil auf dieser Maßstabsebene kein umfassender Überblick über Bedarf und Entwicklungsperspektiven der Stadt insgesamt, auch im Zusammenspiel mit Erschließung und anderen Nutzungsarten möglich ist.

Unabhängig davon wurden unterschiedliche Erschließungsmöglichkeiten des Baugebiets und der Gestaltung des Einmündungsbereichs in die Steingasse und Weinstraße geprüft, darunter u.a. auch eine Kreisverkehrslösung.

Dabei zeigte sich für die Interne Erschließung, dass die Vorgaben der äußeren Anbindung über den Buschweg, der sich nach Süden verengende Grundstückszuschnitt und nicht zuletzt auch die Flächenvorgabe des Flächennutzungsplans die Erschließbarkeit weitgehend vorgeben. Eine alternativ geprüfte Zufahrt über relativ kurze Stichstraßen an Stelle einer Schleife erfordert große Anteile an Wendemöglichkeiten, was Flächenbedarf und Effizienz beeinträchtigt.

6.3 Zusätzliche Angaben zu technischen Verfahren und Monitoring

6.3.1 Verwendete technische Verfahren und deren wichtigste Merkmale

- Zur Erfassung der Pflanzen und Tiervorkommen wurde auf Luftbilder zurückgegriffen. Die Einstufung erfolgte in Anlehnung an den vom Land vorgegebenen Biotoptypenschlüssel.
- Diese flächige Erfassung wird auch zur Erfassung der Bodenversiegelung herangezogen.

Darüber hinaus kann mit Hilfe der Vegetation als Zeiger auch auf sonstige Störungen des Bodens geschlossen werden. Daraus lässt sich kein exaktes Bild über Bodenaufbau und Ursache der Störung ableiten, es reicht aber aus, vorhandene Vorbelastungen so abzuschätzen, dass sie bei der Ermittlung und Bewertung neuer Eingriffe angemessen berücksichtigt werden können.

- Die flächige Erfassung wird darüber hinaus zusammen mit weiteren Plangrundlagen auch zu einer Prüfung herangezogen, inwieweit für klimatische Belange und Wasserabfluss/ Wasserhaushalt relevante Veränderungen zu erwarten sind. Da das Vorhaben in dieser Hinsicht keine oder nur sehr geringe Auswirkungen erwarten lässt, die eher hinter dem Bestand zurückbleiben, reicht diese grobe Betrachtungsweise ebenfalls für eine ausreichende Bewertung aus.

6.3.2 Monitoring

Das Vorhaben lässt mit hoher Wahrscheinlichkeit keine unvorhergesehenen Auswirkungen erwarten. Es wird daher kein speziell darauf ausgerichtetes Monitoring vorgesehen, das über die übliche Beobachtung und Überwachung im Gemeindegebiet hinausgeht.

6.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung zum Umweltbericht

Die Erschließung des Baugebiets „Östlich des St.-Martinsweges (D5) der Stadt Deidesheim wird unvermeidlich zu Auswirkungen auf die Umwelt führen. Diese sind aber aufgrund der Lage und Vornutzung minimiert und können z.T. innerhalb des Geltungsbereichs, z.T. außerhalb ausgeglichen werden.

Es kommt zur Versiegelung von bis zu etwa 1,15 ha **Boden** durch Gebäude und Erschließung. Abzüglich bereits vorhandener Wege und Bebauung sind dies etwa 1,06 ha.

Sie betrifft, wie auch die Verluste an **Lebensräumen für Pflanzen und Tiere** intensiv genutzte Rebflächen, in kleinerem Umfang straßenbegleitende Säume. Beide lassen sich daher gemeinsam teilweise durch die Neuanlage von Grünflächen im Gebiet und im Übrigen durch Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs kompensieren. Dazu werden rd. 0,86 ha Flächen des Ökokontos der Stadt herangezogen.

Die Inanspruchnahme innerhalb der nicht bebauten Grundstücksflächen kann durch die dort zu erwartende Begrünung an Ort und Stelle kompensiert werden.

Oberflächengewässer und Grundwasser sind nicht direkt von dem Vorhaben berührt. Zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasserabflüssen wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Da aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit im Gebiet keine vollständige Versickerung möglich ist, werden die Abflüsse in zwei begrünten Erdbecken gespeichert und dann gedrosselt abgeleitet. Die Ableitung erfolgt im Norden in ein östlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegenes vorhandenes Versickerungsbecken, das zu diesem Zweck noch etwas erweitert werden muss. Im Süden erfolgt eine Ableitung in das vorhandene Mischwasserkanalnetz, wobei die Einleitmenge dem natürlich zu erwartenden Abfluss entspricht und auch die vorhandenen Kapazitäten des Netzes beachtet werden. Die für die Rückhaltung benötigten Flächen werden im Bebauungsplan für diesen Zweck gesichert.

Das Vorhaben selbst verursacht keine **Emissionen**, die Beeinträchtigungen innerhalb des Gebietes oder dessen Umgebung erwarten lassen. Die benachbarte Landesstraße und die Bahn verursachen allerdings ihrerseits Vorbelastungen, die gewisse Schutzmaßnahmen für die geplante Wohnnutzung erfordern. Es werden, abhängig von Nutzung der betreffenden Räume, Lage und Entfernung zu den genannten Verkehrswegen gewisse Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt, die dem Bebauungsplan zu entnehmen sind.

In Bezug auf das **Landschaftsbild** liegt das Gebiet unmittelbar im Anschluss an bestehende Bebauung und wird nach Osten durch den Gehölzbewuchs entlang der Bahn abgeschirmt. Nach Norden wird sich ein neuer und etwas nach Norden verschobener Ortsrand ergeben, der die dort bestehende Bebauung mit einschließt. Weder der Umfang noch Art und Höhe der Bebauung lassen erwarten, dass sich der Landschaftscharakter im Bereich nördlich des Gebietes wesentlich verändern. Dem wird auch durch Höhenbegrenzungen und Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform Rechnung getragen. Dazu kommen entlang des Gebietsrandes auch Pflanzfestsetzungen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das Vorhaben verursachten Auswirkungen auf die Umwelt soweit vermieden, gemindert und ausgeglichen werden können, dass sie dem Vorhaben nicht im Weg stehen.

7 Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung

7.1 Belange der Siedlungsentwicklung und des Immissionsschutzes

Das Vorhaben ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und insofern auch in das gesamtstädtische Entwicklungskonzept eingebunden.

Vor diesem Hintergrund wurde auch in dem nördlich anschließenden Bebauungsplan bereits dafür Vorsorge getroffen, dass die dortige gewerbliche Nutzung der nunmehr östlich des St.-Martinsweges vorgesehenen Wohnnutzung nicht im Wege steht.

Beeinträchtigungen des Umfeldes durch das geplante Gebiet sind nach Art und Größe nicht zu erwarten.

7.2 Belange des Verkehrs und der Verkehrserschließung

Verkehrsanbindung Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Wegeeinmündung des Buschwegs in die Steingasse. Es ist eine Breite der Verkehrsfläche von 6 m vorgesehen, die als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll.

Der Einmündungsbereich des Buschwegs wird zu diesem Zweck etwas angepasst. Dazu wurden verschiedene Varianten durch ein Ingenieurbüro geprüft und mit der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb Mobilität Speyer) abgestimmt.

Die im Bebauungsplan umgrenzten Verkehrsflächen berücksichtigen die bei dieser Abstimmung favorisierte Vorzugsvariante.

In dieser Variante mit enthalten ist ein Ausbau des vorhandenen Radweges mit einer Querungshilfe über die Landesstraße. Dieser Teil der Maßnahmen ist nicht Teil der für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Anpassungen. Er muss aber bei der Flächenabgrenzung mit berücksichtigt werden, um die benötigten Flächen mit einzubeziehen bzw. bei der Planung zu berücksichtigen.

Vor diesem Hintergrund ist auch die Darstellung von Sichtdreiecken zu sehen. Sie dient der Prüfung, ob die Gewährleistung der Anfahrtsicht plausibel möglich ist. Eine genaue technische Prüfung ist erst auf Grundlage der genauen Planung der Fahrbahn, Haltelinie etc. möglich ist. Es wird eine Sichtweite von 70 m in Richtung Süden (50 km/h Ortsdurchfahrt) und 110 m nach Norden (70 km/h Außenbereich) angenommen.

Sowohl der nach Norden weiterführende Fuß-/ Radweg als auch der nach Osten über die Bahn führende Wirtschaftsweg sind für den Erschließungsverkehr gesperrt.

Schutzabstände zu öffentlichen Straßen

Die 20 m messende Bauverbotszone zur Landesstraße im Zufahrtsbereich im Nordwesten wird eingehalten.

7.3 Belange der technischen Infrastruktur

Das Gebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und kann an das bestehende Erschließungsnetz angebunden werden.

Aus der Abstimmung und Beteiligung resultierten z.T. bestimmte Vorgaben und Einschränkungen, die in die Planung mit einfließen. So wurde die Grundflächenzahl aufgrund der Vorgaben zur verfügbaren Löschwassermenge auf 0,7 begrenzt.

Zu Behandlung und Verbleib des anfallenden Schmutz- und Regenwassers wurde ein Wasserwirtschaftlicher Begleitplan erstellt (ipr 2019). Darin finden sich neben einer genaueren technischen Beschreibung auch entsprechende rechnerische Nachweise sowie eine Begründung bzw. Empfehlung im Vergleich mit geprüften anderen Lösungsmöglichkeiten.

Danach wird vorgesehen, das anfallende Schmutzwasser über Freispiegelkanäle nach Süden in das bestehende Mischwasserkanalsystem abzuleiten und die (z.T.) bestehende Druckwasserleitung Buschweg rückzubauen.

Das Regenwasser wird im Nordteil zum Versickerungsbecken „Buschweg“ im Nordosten jenseits der Bahnlinie abgeleitet und versickert. Dieses Becken wird durch eine Aufschüttung moderat erhöht. Diese Dammerhöhung ist Gegenstand eines eigenen wasserwirtschaftlichen Genehmigungsverfahrens. Der als Zuleitung vorhandene Düker unter der Bahn reicht aus, wenn eine Zwischenspeicherung im Gebiet erfolgt. Dazu wird ein Becken mit etwa 130 m² Fläche und 30 bis maximal 70 cm Einstau vorgesehen. Da beim 5 jährlichen Ereignis der Bemessungswasserstand von 30 cm nicht überschritten wird, ist keine Einzäunung notwendig und die Mulde kann in die vorgesehene Grünfläche integriert werden. Auf diese Weise werden etwa 51% der Abflüsse des Gebiets erfasst. Die Zuleitung erfolgt im Norden über einen Graben, für den ein entsprechender Grünstreifen vorgesehen ist.

Die übrigen 49% der Abflüsse im Südteil werden ebenfalls über ein begrüntes Rückhaltebecken zwischengespeichert und dann, gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss von 8 l (s*ha), in den neuen Schmutzwasserkanal und weiter in den Mischwasserkanal im St.-Martinsweg angeschlossen. Das Becken hat etwa 410 m² Fläche und 30 bis maximal 56 cm Einstau. Da beim 5 jährlichen Ereignis der Bemessungswasserstand von 30 cm nicht überschritten wird ist auch hier keine Einzäunung notwendig und die Mulde kann in die vorgesehene Grünfläche integriert werden.

7.3.1 Energieversorgung

Im Zufahrtbereich wurde nach Vorgabe der Stadtwerke eine Fläche gesichert über die die Versorgung des Gebietes erfolgen kann bzw. soll.

7.3.2 Fernmeldetechnische Versorgung

Auch hier ist voranzustellen, dass das Gebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung angrenzt und an das bestehende Erschließungsnetz angebunden werden kann und soll.

Die genauen technischen Voraussetzungen werden im Zuge der technischen Planung der Erschließung zu konkretisieren und mit potenziellen Trägern abzustimmen sein. In diesem Sinne äußerten sich auch die im Verfahren beteiligten Telekom und Vodafone in ihren Stellungnahmen.

7.4 Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie der Jagd

Durch das Vorhaben gehen Rebanbauflächen verloren. Darüber hinaus entstehen nördlich angrenzend auch Restparzellen, die den Zugang zur öffentlichen Zuwegung verlieren.

Der Verlust der Anbauflächen ist so nicht vermeidbar. Durch die Anlage eines Weges im Norden wurde aber dafür Sorge getragen, dass die dortigen Parzellen zugänglich bleiben.

Der Weg bietet eine Zufahrtsmöglichkeit, wird aber primär als Wendeweg konzipiert. Er wird zur Reduzierung des Flächenverbrauchs daher auch nicht durchgehend um die bestehende Bebauung herumgeführt.

8 Quellen

FIRU GfI (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Östlich des St.-Martinsweges (D5)“ in Deidesheim

Ipr Consult (2019): Baugebiet Deidesheim D5, Schmutz- und Oberflächenentwässerung, Wasserwirtschaftlicher Begleitplan



Betreff

**Bebauungsplan
„Östlich des St.-Martinsweges (D5)“**

Stadt Deidesheim

**Begründung
und Umweltbericht**

Aufstellungsvermerk

Der Auftraggeber:

Stadt Deidesheim

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. J. Stoffel

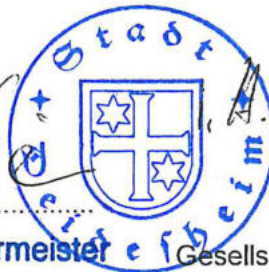
Deidesheim, den 08.09.2022

(Ort / Datum)

Kaiserslautern, den 12.08.2022

[Handwritten signature]

(Unterschrift) **Stadtbürgermeister**



Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH