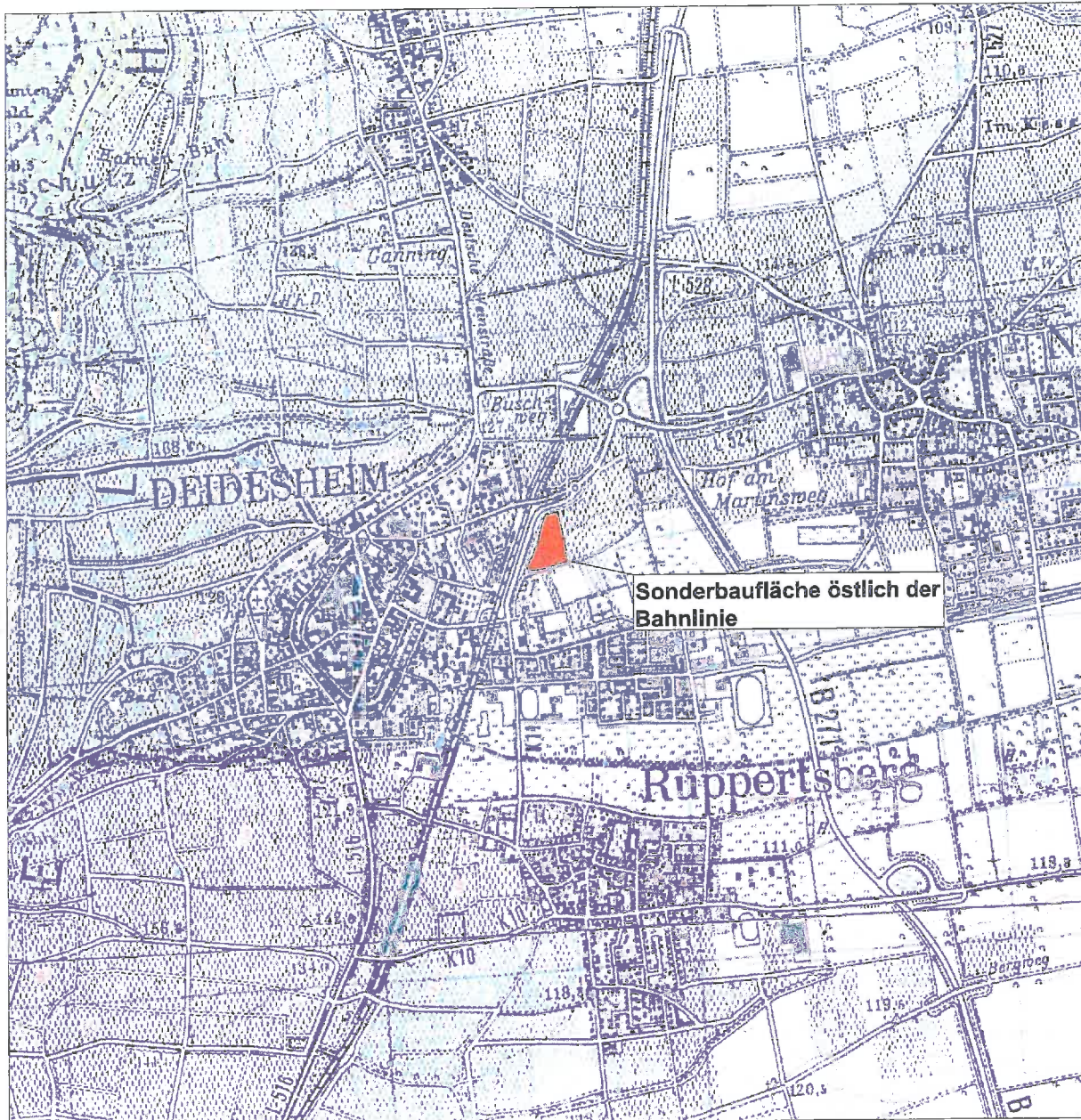


Bebauungsplan

**Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie
Rechtsgültig ab 07.01.2010**

Vopiere exemplar



TK 1:25.000

STADT DEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie"

mit GESTALTUNGSSATZUNG gem. LBauO

M. 1:1000

Bearbeitung:



Stadtplanung + Architektur - Dipl.-Ing. Peter Fischer

Feldbergstraße 18-20
68163 Mannheim
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de

Stand: 03.12.2009 - Satzungsfassung

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

A 1. Art der baulichen Nutzung und Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

A 1.1 Festgesetzt wird ein „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel)“. Im Sondergebiet sind ein Lebensmittelmarkt sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze zulässig.

A 1.2. Fläche für den Gemeinbedarf

Fläche für Gemeinbedarf - Feuerwehr/DRK
Zulässig sind Einrichtungen der Feuerwehr und des DRK.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

A 2.1 Festsetzungen im Sondergebiet

A 2.1.1 Grundflächenzahl / Geschossfläche / Verkaufsfläche

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
Die Geschossfläche für das Sondergebiet wird mit max. 1.999 m², die Verkaufsfläche mit max. 1.200 m² festgesetzt.

A 2.1.2 Gebäudehöhen

Im Sondergebiet wird die Gebäudehöhe (Wandhöhe), gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt mit der OK Dachhaut, und die Firsthöhe wie folgt festgesetzt:

Wandhöhe max. 5,0 m
Firsthöhe max. 8,5 m

Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenhinterkante in der Mitte der Grundstücksgrenze zur Planstraße A.

A 2.2 Festsetzungen für die Fläche für Gemeinbedarf

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. 2 festgesetzt.

A 3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Im Sondergebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt. Danach gelten die Grenzabstände wie bei der „offenen Bauweise“ abweichend dazu sind jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

A 4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Stellplätze dürfen im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzfläche errichtet werden.

A 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
Regenrinnen und Fallrohre sind davon ausgeklammert.

A 6. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die maschinentechnischen Einrichtungen am Marktgebäude (z.B. ein luftgekühlter Kondensator) sind in Richtung Westen zu orientieren.

A 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

A 7.1 Östliche und nördliche Randeingrünung:

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu 30 % mit einem Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) zu bepflanzen. In diesen Strauchpflanzungen sind im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit einem Krautanteil von 30 % anzulegen.

A 7.2 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen. Je 300 m² Mindestbegrünungsfläche ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.

A 7.3 Zusätzlich zu den Baumpflanzungen gemäß A 7.2 ist je 6 Stellplätze mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist gegen Überfahren zu sichern.

A 7.4 Versickerungsmulden sind im Sohlbereich von Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten.

A 7.5 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtung anzurechnen.

A 7.6 Die zu erhaltenden Gehölze sowie die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

A 7.7 Bei allen Pflanzungen sind gegenüber angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

A 8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Den Flächen für Gemeinbedarf sind die östlich und nördlich angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zugeordnet.

A 9. Sichtdreieck

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke nach RAS-K 1 sind Nebenanlagen, die die Sicht behindern, mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke nach RAS-K 1 dürfen Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahnoberfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,8 m über der Fahrbahnoberfläche liegt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

A 10. Versorgungsleitung

In der Planzeichnung ist die Führung einer Ferngasleitung gekennzeichnet. Die Leitung ist durch einen Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse) gesichert.

Der Schutzstreifen ist in der Planzeichnung als Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Saar Ferngas Transport GmbH zu beachten.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/GESTALTUNGSSATZUNG nach § 88 LBauO

B 1. Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

B 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 7° bis 30°. Für den Schlauchturm der Feuerwehr ist auch ein Flachdach zulässig.

B 1.2 Dächer mit einer Neigung von über 15° sind mit Materialien in den Farben naturrot bis braun zu decken.

C. SCHRIFTLICHE HINWEISE

C 1. Archäologische Bodenfunde

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten. Evtl. zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

C 2. Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen - soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen - breitflächig versickert oder verdunstet werden. Soweit eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist das Wasser möglichst zurückzuhalten und gedrosselt einem Oberflächengewässer zuzuführen. Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Grünflächenbewässerung oder Toilettennutzung wird empfohlen.

C 3. Versickerungsanlagen

Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken müssen so ausgeführt werden, dass Überschwemmungen auf benachbarte Grundstücke ausgeschlossen sind. Soweit dies nicht sichergestellt werden kann, sind die Versickerungsanlagen mit Überläufen an den Regenwasserkanal zu versehen.

C 4. Externe Ausgleichsfläche

Dem Planungsgebiet sind 10.480 m² aus den Flächen Pl.Nr. 970/4, 971/3, 972, 973 und 974, gelegen im Gemarkungsbereich Ruppertsberg, im Bereich der Marlachniederung in der Gewanne „Engelsee“, zugeordnet. Von diesen 10.480 m² dienen 58 % dem Ausgleich der Eingriffe durch das Sondergebiet „Einzelhandel“, 38 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die Flächen für Gemeinbedarf und 4 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen.

C 5. Zu verwendende Pflanzenarten

Aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse können innerhalb des Planungsgebiets zur Bepflanzung insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

C 6. Anpflanzen von Bäumen an Straßen

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände nach der RPS 2007 (Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme) einzuhalten. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten

C 7. Nachbarrecht

Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (z.B. Anforderungen bei Einfriedungen) sind zu beachten.

C 8. Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054) zu berücksichtigen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren vom 23. 10. 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502) zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 V v. 23.12.2004 I 3758

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 1 2. LandesbauO-ÄndG vom 4. 7. 2007 (GVBl. S. 105); §§ 62 und 68 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2008, (GVBl. S.301); §§ 52 und 62 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, (GVBl. S.317)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, (GVBl. S.301)

Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG -) vom 28. September 2005, GVBl 2005, S. 387

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. Oktober 2007, GVBl. S. 191

Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209)

Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S.153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79 (81))

VERFAHRENSVERMERKE:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 17.06.2008 durch den Gemeinderat beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 10.10.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Planentwurfes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim in der Zeit vom 02.02.2009 bis einschließlich 20.02.2009.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 16.01.2009 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 05.05.2009 behandelt.

Der Stadtrat Deidesheim hat am 05.05.2009 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2009 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die öffentlichen Planungsträger wurden mit Schreiben vom 02.10.2009 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Planentwurf mit Begründung lag vom 12.10.2009 bis einschließlich 13.11.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 03.12.2009 behandelt

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 88 BauO wurde in der Sitzung des Stadtrates Deidesheim am 03.12.2009 gefasst.

Deidesheim, den 07. JAN. 2010



[Handwritten Signature]
Stadtbürgermeister

AUSFERTIGUNGSVERMERK:

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung, Text und Gestaltungssatzung sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Satzungsgebers (Stadt Deidesheim) überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Deidesheim, den 07. JAN. 2010



[Handwritten Signature]
Stadtbürgermeister

Die ortsüblich Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 17. JAN. 2010 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Der Bebauungsplan tritt am Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

Deidesheim, den 17. FEB. 2010



[Handwritten Signature]
Stadtbürgermeister

Niederkircher Straße

Fahrweg

PLANSTRASSE A

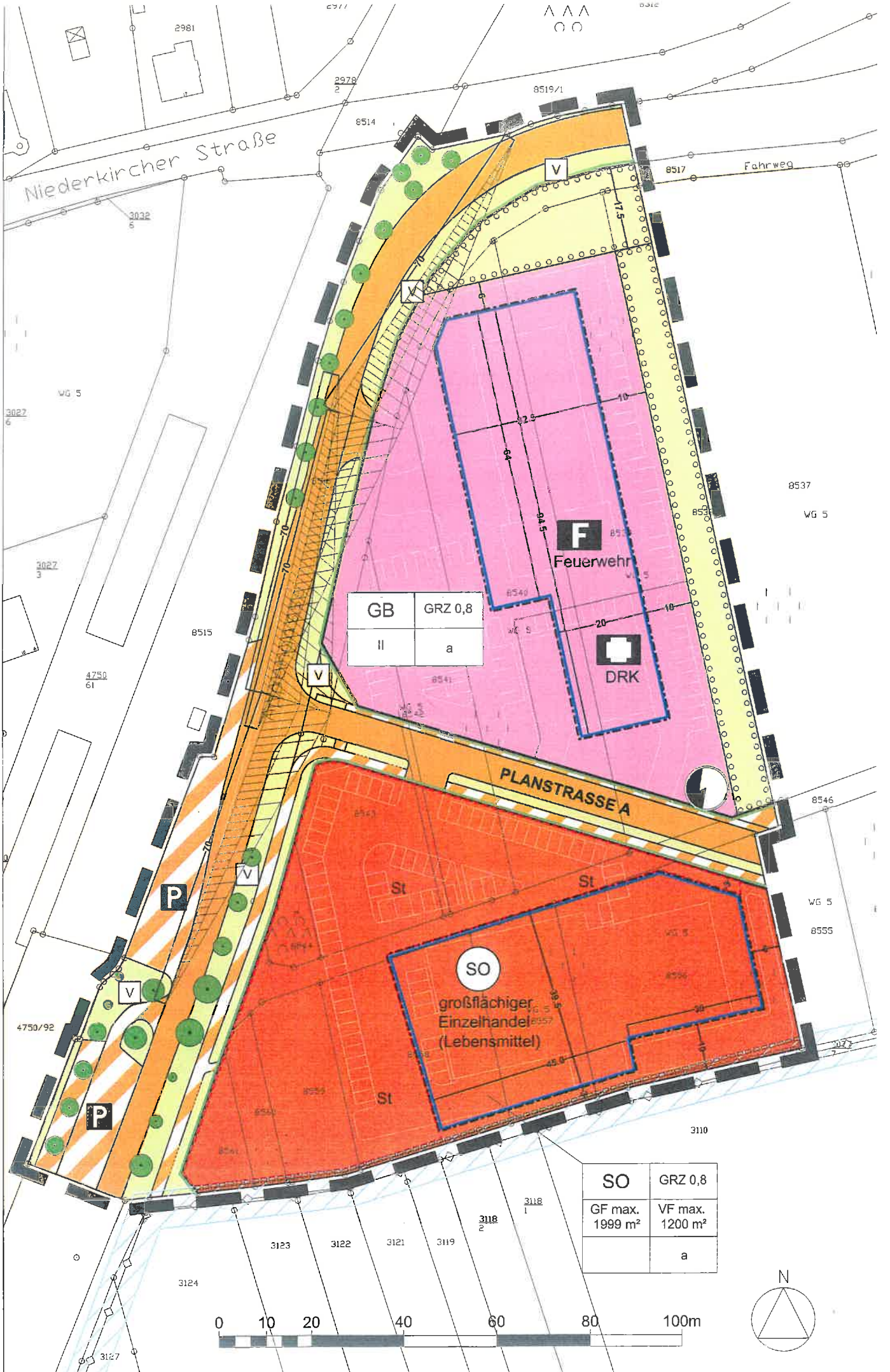
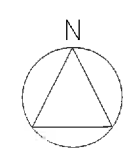
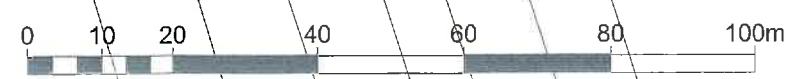
GB	GRZ 0,8
II	a

F
Feuerwehr

DRK

SO
großflächiger Einzelhandel
(Lebensmittel)

SO	GRZ 0,8
GF max. 1999 m ²	VF max. 1200 m ²
	a



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) (§ 11 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



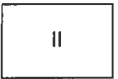
Fläche für den Gemeinbedarf - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



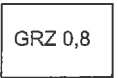
Fläche für den Gemeinbedarf - Feuerwehr
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)



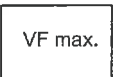
Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 20 BauNVO)



Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)



zulässige Geschossfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)



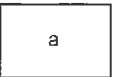
zulässige Verkaufsfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



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



abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



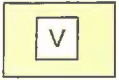
Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parkplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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



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

Versorgungsflächen

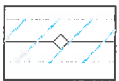
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Trafostation
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Hautversorgungsleitungen

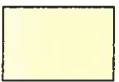
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



unterirdische Leitung - Gashochdruckleitung mit Schutzstreifen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

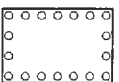
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

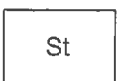


Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen



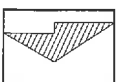
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreieck nach RAS-K



geplante Vorhaben, z.B. Stellplatz und Gebäudeanordnung (unverbindlich)

Stadt Deidesheim

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan "Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie"

Gem. § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Um die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zu sichern soll die Versorgung durch die Neuansiedlung eines Marktes zusätzlich gestärkt und gefestigt werden. Der geplante Marktstandort befindet sich nordöstlich des Bahnhofs und kann den südlich gelegenen Versorgungsschwerpunkt ergänzen.

Außerdem soll die Feuerwehr der Stadt Deidesheim mit den Wehren in Forst und Ruppertsberg zusammengelegt werden. Hierfür ist die Verlagerung aus der beengten Ortslage erforderlich. Der neue Standort ist im Nordosten der Stadt Deidesheim, nördlich des geplanten Marktstandortes vorgesehen. Die Einrichtungen des DRK in Deidesheim sollen ebenfalls an diesen Standort verlegt werden. Durch die Standortverlagerung werden die Einrichtungen des Katastrophenschutzes an einer verkehrsgünstigen Stelle gebündelt. Die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile und ist damit im Katastrophenfall von großer Bedeutung.

Gesamtkonzeption

Östlich der Bahnlinie der Stadt Deidesheim ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Einzelhandel und einer Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehr und DRK geplant. Der Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Einzelhandel und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die jetzt dargestellte Fläche ist Teil einer geplanten Misch-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche, die sich östlich der Appengasse entwickeln soll. Diese hier geplanten Nutzungen bilden den Übergang zwischen Bahnlinie, Appengasse und dem östlich geplanten Wohngebiet. Die jetzt vorgesehene Planung ist somit Teil der langfristigen Planungsziele für dieses Gebiet.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch die Appengasse bis zum Bahngrundstück um Veränderungen, die sich durch den geplanten Straßenanschluss ergeben, zu sichern. Diese Einmündung ist so geplant, dass der Markt, Feuerwehr und DRK sowie ein langfristig vorgesehenes Wohngebiet erschlossen werden können.

Fachbeiträge:

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen des Landschaftsplanes für den Bebauungsplan (Planungsbüro Piske; Mannheim Oktober 2008) für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung und -bewertung durchgeführt. Grundlage der Bestandserfassung waren Geländebegehungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen und Untersuchungen.

Zur Beurteilung der Böden und der Versickerungsfähigkeit wurden folgende Untersuchungen herangezogen:

- Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsulting Hofmann: Orientierende umwelttechnische Standortuntersuchung Projekt Nr. 2007-01-182; Hohenahr vom 08.11.2007
- IBES Baugrundinstitut GmbH: Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung; Neustadt/Weinstraße vom 28.05.2008

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten 09.0207; Mannheim 14.04.2009).

2. Verfahrensablauf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens hat der Stadtrat Deidesheim am 17.06.2008 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie“ gefasst.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 02.02.2009 bis 20.02.2009)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 16.01.2009)

2. Öffentliche Auslegung:

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 – 13.11.2009
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 02.10.2009)

Der Bebauungsplan wurde am 03.12.2009 als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das städtebauliche Vorhaben ist mit einer unwiederbringlichen Inanspruchnahme weinbaulich genutzter Flächen und einer nachhaltigen Umgestaltung des Ortsrandes und der Ortseingangssituation im Osten von Deidesheim verbunden. Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen des Landschaftsplanes für den Bebauungsplan für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Nachfolgend sind die Eingriffe in die Potenziale dargelegt und wie diese Umweltbelange in der Planung berücksichtigt wurden.

Landschaftsbild und Erholungspotenziale: Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich und Veränderung des Ortsrandes

Maßnahmen zur Minderung / Ausgleich: Erhalt von Straßenrandgehölzen, Randeingrünung der Bauflächen Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen, Begrünung der Stellplatzflächen, Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen.

Bodenpotenzial: irreversible Störungen in Bodengefüge und –struktur, Versiegelung von Flächen; Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage.

Maßnahmen: Randeingrünung, Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Entfall des Eintrags von Pflanzenschutz und Düngemitteln – kein Ausgleich im Gebiet möglich

Wasserpotenzial: Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen

Maßnahmen zur Minderung / Ausgleich: Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird im Gebiet versickert und soweit dies im Gebiet nicht möglich ist erfolgt eine Weiterleitung in die Versickerungsmulde im Osten außerhalb des Geltungsbereiches mit Überlauf in einen natürlichen Vorfluter. Schutz des Grundwassers vor Metalleinträgen

Klimapotenzial

Ausfall der Funktion einer kleinklimatischen Ausgleichsfläche am Siedlungsrand

Maßnahmen zur Minderung / Ausgleich: Mindestbegrünung Stellplatzbegrünung, Verschattung der Stellplatzflächen, Randeingrünung des Baugebiets mit 30% Gehölz und krautreichen Wiesenflächen.

Arten- und Biotopschutz: Verlust und Beeinträchtigung von landwirtschaftlicher Nutzfläche, Verlust offener Bodenflächen, Verlust von Gehölzflächen am Straßenrand, von Gehölzbrache und von Ruderalvegetation.

Maßnahmen zur Minderung / Ausgleich: Mindestbegrünung der Baugrundstücke, Stellplatzbegrünung, Verschattung der Stellplatzflächen, Randeingrünung des Baugebiets.

Die festgesetzten Maßnahmen im Gebiet können zwar die Eingriffe mindern, sie können den grundsätzlichen Wandel des Ortscharakters an dieser Stelle jedoch nicht ausgleichen. Die nicht im Gebiet auszugleichenden Beeinträchtigungen werden daher an einem anderen Ort ausgeglichen.

Der extern zu erbringende ökologische Ausgleich soll auf Ackerflächen, die sich im Besitz der Stadt Deidesheim und der Verbandsgemeinde Deidesheim befinden, im Gemarkungsbereich Ruppertsberg im Bereich der Marlachniederung in der Gewanne „Engelsee“ erfolgen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

Pl.Nr. 970/4; Pl.Nr. 971/3; Pl.Nr. 972; Pl.Nr. 973 und Pl.Nr. 974 mit insgesamt 13.265 m²

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland
- Aushagerung des Standorts durch Abtransport des Mähguts
- einschürige Mahd (einmal jährlich) nach dem 15. Juni (Blütehöhepunkt). Das Mähgut soll möglichst landwirtschaftlich (als Viehfutter) genutzt werden.

Neben der Schaffung eines neuen Lebensraumes für Flora und Fauna ergibt sich durch die Maßnahme eine Entlastung des Bodens, des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer von Einträgen von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Für das Klima ergibt sich eine verbesserte Kaltluftbildung. Das Landschaftsbild wird, da im Bereich der Marlachniederung extensive Wiesenflächen ursprünglich landschaftstypisch waren, aufgewertet.

Bei der Beteiligung Öffentlichkeit und der Behörden wurden folgende Themen angesprochen:

Marktstandort und Bedarf: *Gegen den Marktstandort und Bedarf eines weiteren Marktes werden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von einigen Bürgern und Fachstellen Bedenken vorgebracht. Es werden Befürchtungen geäußert und detailliert dargelegt, dass die heute vorhandenen Märkte in ihrer Bestandssituation gefährdet werden. Es wird gefordert auf die Neuansiedlung eines Marktes zu verzichten.*

Den Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt:

Zur Beurteilung der Planung und deren Auswirkungen auf die Versorgungssituation hat die Verbandsgemeinde eine Studie für den Einzelhandel in der gesamten Verbandsgemeinde anfertigen lassen, um auf dieser Grundlage eine sinnvolle und zukunftsorientierte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung – unter Berücksichtigung der Belange aller verbandsgemeindeangehörigen Orte – zu erzielen.

Wie sich aus den Ergebnissen der Untersuchungen zeigt, wurde für das Gebiet der Verbandsgemeinde Deidesheim ein deutliches Entwicklungspotenzial insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich festgestellt, so dass – unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwicklungen in der Gemeinde Meckenheim – auch die beabsichtigte Planung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes in der Stadt Deidesheim durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann, zumal die Stadt Deidesheim insbesondere auch für die Ortsgemeinden Ruppertsberg und Forst eine unmittelbare Versorgungsfunktion mit erfüllen muss.

Durch die Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Deidesheim als Grundzentrum soll erreicht werden, dass der festgestellte Kaufkraftabfluss aus dem Bereich der Verbandsgemeinde Deidesheim reduziert und somit auch der vor Ort bestehende Einzelhandel gestärkt wird.

Das geplante Einzelhandelsprojekt war auch Gegenstand intensiver Abstimmungsgespräche mit dem Verband Region Rhein-Neckar mit dem Ergebnis, dass ein weiterer Lebensmittelmarkt im Einklang mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt Deidesheim für das Grundzentrum sowie den zugehörigen Nahbereich steht.

Das Gutachten bestätigt die Verträglichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes zu dem bestehenden Einzelhandel im Bereich der Verbandsgemeinde Deidesheim und stellt auch fest, dass geeignete Flächen für eine Marktentwicklung unmittelbar im innerörtlichen Bereich nicht zur Verfügung stehen.

Erschließungsstraße Abzweig zwischen dem Markt und der Feuerwehr: *Es wird gefordert, auf die geplante gemeinsame Erschließungsstraße zu verzichten, weil dies bei den Zufahrten der Feuerwehrleute zum Einsatz mit den sonstigen Nutzern der Straße zu Verkehrs- und Verständnisproblemen führen wird. Außerdem würden zusätzliche Flächen versiegelt. Stattdessen soll dem jeweiligen Nutzer des Sonderbaugebietes eine eigene Hofeinfahrt – mit Anschluss zur Appengasse – gewährt werden.*

Den Anregungen wurde im Rahmen der Abwägung aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Erschließungsstraße dient zum einen für die Erschließung des Lebensmittelmarktes und zum anderen für die Haupteerschließung der Gemeinbedarfsnutzungen. Gleichzeitig sichert diese Straße die Möglichkeit für einen künftigen Verkehrsanschluss des Entwicklungsgebietes D8 an das örtliche Verkehrsnetz.

Eine direkte Zufahrt über die Appengasse war hier bislang aufgrund der übergeordneten Verkehrsfunktion nicht zulässig. Auch bei einer Abstufung der K 11 zur Ortsstraße ist aus Verkehrssicherheitsgründen die Zufahrt über die geplante Erschließungsstraße gegenüber mehreren direkten Zufahrten von der Appengasse zu favorisieren. Zur Vermeidung von Konflikten ist für den Einsatzfall auf dem Feuerwehrgelände eine direkte Ausfahrt auf die Appengasse vorgesehen.

Durch die Ausweisung der zusätzlichen Fläche für das DRK wird auf bauplanungsrechtlicher Ebene die Grundlage geschaffen, die Einrichtungen des Katastrophenschutzes an einer verkehrsgünstigen Stelle zu bündeln, damit eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile gewährleistet ist.

Geländeprofil, Höhenentwicklung

Es wurde darum gebeten, ein Verbot einer Geländeaufschüttung zur Erhöhung eines Gebäudeniveaus im Bebauungsplan festzuschreiben.

Auf eine zusätzliche Festsetzung der Höhe der maximal zulässigen Auffüllungen wurde verzichtet. Im nördlichen Plangebietsbereich ist aus feuerwehrtechnischen Aspekten sicherzustellen, dass für die Feuerwehr im Einsatzfall eine reibungslose Zu- und Abfahrt vom Gelände des zentralen Feuerwehrgeländes auf die Erschließungsstraße bei jeder Witterung gewährleistet sein muss. Die Höhenfestsetzungen der Gebäude im südlichen Teilbereich richten sich nach dem jeweiligen Straßenniveau. Durch eine Geländeauffüllung kann daher die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude dort nicht verändert werden.

Randeingrünung nicht durchgängig festgesetzt

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist im Bereich der Grundstücke Feuerwehr und DRK eine Randeingrünung vorgesehen. Im Bereich der Sonderbaufläche wird eine entsprechende Eingrünung nicht vorgegeben. Da eine Bebauung östlich der Sonderbaufläche zwar im FNP dargestellt, aber weder im Gespräch noch geplant ist, wurde gefordert, dass der Grünstreifen auch dort eingehalten werden muss.

Eine Festsetzung eines Randeingrünungsstreifens wird für nicht erforderlich gehalten.

Durch die Lage und Anordnung der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Planstraße A, mit der eine Anbindung des Baugebietes „Deidesheim Ost“ in nördliche Richtung und somit eine wesentliche Verkehrsentlastung geschaffen werden kann, ist abzusehen, dass sich östlich angrenzend an die ausgewiesene „Sondergebietsfläche“ auch eine Anliegerbebauung an diese Straße entwickeln wird. Insoweit wird – anders als im Bereich östlich der „Gemeinbedarfsfläche“ – die entstehende Bebauung an dieser Stelle nicht dauerhaft zum Außenbereich wirken, sondern später in eine Bebauung eingebunden werden.

Lärmschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der Textbeitrag A6 „Lärmschutz“ von einer Bewertung des Lärmschutzes in Richtung Westen ausgeht. Da die bestehende Wohnbebauung jedoch im

südöstlichen Bereich des Baugebietes liegt, wird darum gebeten, die Immission in die bestehenden Wohngebiete entsprechend zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet wurde eine umfassende Lärmuntersuchung durchgeführt und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Neben den Auswirkungen der vorgesehenen Nutzungen auf den Baubestand wurden auch die Geräuscheinwirkungen auf das im Flächennutzungsplan dargestellte Gebiet „D 8“ untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem, Ergebnis, dass durch die gewerblichen Schallemissionen des Marktes und der Einrichtungen der Feuerwehr und des DRK Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (umliegend bestehende Bebauung) nicht zu erwarten sind.

Die östlich geplante neue Wohnbebauung kann aus schalltechnischer Sicht ohne wesentlichen Abstand zur Ostgrenze des Plangebietes errichtet werden, da die Schallquellen im Plangebiet günstig angeordnet werden.

Südlich des Plangebietes ist im FNP eine gemischte Nutzung dargestellt. Aufgrund der Geräusche der Anlieferung des Lebensmittelmarktes sind hier Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Für die Sicherung des Lärmschutzes wurde deshalb ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundstückseigentümer des zukünftigen Sondergebietes geschlossen, mit dem verbindlich die Verpflichtung übernommen wird, bei Umsetzung des Mischgebietes notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf der Sondergebietsfläche in der Weise durchzuführen, dass eine uneingeschränkte Nutzung des Mischgebietes gewährleistet ist.

Ringschluss für landwirtschaftliche Wege

Es werden grundsätzliche Bedenken vorgetragen, da durch die Planung ein bestehender Wirtschaftsweg teilweise entfällt. Da eine Mitbenutzung der Verkehrsflächen des künftigen Feuerwehrgeländes augenscheinlich ausscheidet und der nordöstlich daran endende Wirtschaftsweg nicht an die „Appengasse“ angeschlossen wird, wird es für die betroffenen Flächennutzer zu Umwegen bis zu 700 m Länge kommen. Da am o.a. Endpunkt auch keine Wendemöglichkeit vorgesehen ist, wird es unweigerlich zu erheblichen Problemen beim Außenwirtschaftsverkehr, d.h. insbesondere für den Einsatz von Schleppergerätschaften kommen.

Es wurde zunächst gefordert eine Ersatzwegebeziehung vorzusehen, d.h. zwischen dem östlichen Ende der Planstraße A und dem nördlich entlang der Appengasse verlaufenden Wirtschaftsweg. Als eine alternative Lösung zu der bisherigen Forderung der Schaffung einer Ersatzwegebeziehung könnte eine zusätzliche Anbindung des nördlichen Wirtschaftsweges gesehen werden.

Der Forderung wurde nicht entsprochen.

Die landwirtschaftlichen Grundstücke östlich der Feuerwehr / DRK verfügen auch nach Umsetzung der Bebauungsplanung noch über zwei Wirtschaftsweganschlüsse, je einen südlich und einen nördlich der Grundstücke und sind damit voll erschlossen. Der südliche Wirtschaftsweg hat einen Anschluss an die neue Straßenführung und ist mit dem übrigen Wirtschaftswegesystem voll vernetzt, der nördliche Wirtschaftsweg hat jedoch nur noch einseitigen Anschluss im Nordosten an das Wegenetz, d.h. der bisher vorhandene Ringschluss wird aufgehoben. Eine Anbindung an die K 11 ist nach Auskunft des LBM aus Verkehrssicherheitsgründen problematisch.

Die sich ergebenden Einschränkungen wurden in der Abwägung als zumutbar bewertet zumal der nördliche Wirtschaftsweg nur durch Anlieger befahren werden wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die beiden Teilbereiche des Plangebietes (Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche) wurden Baugrunduntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Während für den südlichen Teilbereich des Plangebietes (Sonderbaufläche) von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann, ist für den nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche festzustellen, dass die vor Ort anstehenden Bodenschichten in ihrer Versickerungsmöglichkeit am äußersten Grenzwert liegen und dort horizontal bindige, abdichtende Schichten verlaufen. Der Bodengutachter kommt deshalb für den nördlichen Teilbereich zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers nicht möglich bzw. sinnvoll ist.

Auf dieser Basis wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, wonach unter Beachtung der Randbedingungen das Niederschlagswasser zurückgehalten und möglichst noch vor dem Vorfluter versickert werden soll. Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet sieht vor das nicht vor Ort versickerbare Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über eine gesonderte Regenwasserleitung

über den Wirtschaftsweg Pl.Nr. 8546 nach Osten abzuleiten und dort in einer geeigneten Grünfläche durch Schaffung eines Muldenraumes zur Versickerung und Verdunstung zu bringen.

Versorgungsleitungen

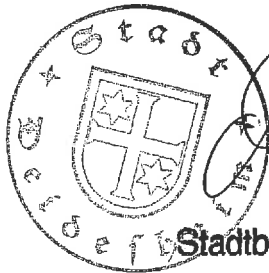
Bezüglich der Hinweise der Versorgungsträger und der Bahn auf vorhandene Leitungen und Anlagen, die im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Baugebietes entsprechend zu berücksichtigen sind, erfolgt eine frühzeitige Abstimmung der Erschließungsplanung entsprechend der getroffenen Hinweise.

4. Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die Standortalternativen für die Ausweisung einer Sonderbaufläche zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und ein Standort für die Feuerwehr und das DRK Stadt Deidesheim wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft und im Zusammenhang mit einer langfristigen Entwicklungsoption im Osten von Deidesheim festgelegt. Alternative Standorte stehen danach nicht zur Verfügung.

Der Standort für die Sonderbauflächen zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und ein Standort für die Feuerwehr und das DRK wurde an dieser Stelle gewählt, da hier in Verbindung mit der Appengasse eine schnelle Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben ist und somit die Erreichbarkeit der Gemeinden für die Feuerwehr in kürzester Zeit möglich ist. Mit der Bebauung der künftigen Wohnbauentwicklungsfläche der Stadt, die östlich des Marktes anschließt, ist auch für den Markt ein integrierter Standort entwickelbar. Die Appengasse wird dabei zu einer innerörtlichen Sammelstraße werden.

Deidesheim, den 07. JAN. 2010



J. Frey
Stadtbürgermeister

STADT DEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie"

Stand 03.12.2009 – Satzungsfassung

Begründung



B E G R Ü N D U N G gem. § 9 (8) BauGB

1.	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis.....	3
2.	Gebietsabgrenzung	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.	Erschließung	7
5.	Ver- und Entsorgung	7
6.	Einzelhandelskonzept	8
7.	Immissionsschutz.....	9
8.	Umweltbericht	11
8.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB	11
8.2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB	12
8.2.1	Landschaftsplan.....	12
8.2.2	Planung vernetzter Biotopsysteme.....	13
8.2.3	Baugesetzbuch (BauGB).....	13
8.2.4	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).....	14
8.2.5	Landespflegerische Entwicklungsziele	14
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB	15
8.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB	15
8.3.1.1	Landschafts- bzw. Siedlungsstrukturen.....	16
8.3.1.2	Böden.....	16
8.3.1.3	Gewässerhaushalt	17
8.3.1.4	Klima	17
8.3.1.5	Standortverhältnisse	18
8.3.1.6	Vegetation und Fauna	18
8.3.1.7	Landschaftsbild/Erholungspotential.....	19
8.3.1.8	Schutzgebiete und Biotope.....	19
8.3.2	Auswirkungen durch die Planungsdurchführung	20
8.3.2.1	Siedlungs- und Landschaftsbild	20
8.3.2.2	Böden.....	21
8.3.2.3	Gewässerhaushalt	21
8.3.2.4	Klima	21

8.3.2.5	Vegetation und Fauna	22
8.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB.....	22
8.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB.....	23
8.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	23
8.5.2	Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen	25
8.5.3	Landespflegerische Ausgleichsfläche	30
8.5.4	Zu verwendende Pflanzenarten.....	33
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB	33
8.7	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB.....	34
8.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB.....	34
9.	Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	35
9.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	35
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	35
9.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	35
9.1.3	Bauweise	36
9.1.4	Zufahrten und Stellplätze.....	36
9.1.5	Grünordnung.....	36
10.	Bodenordnung	37

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

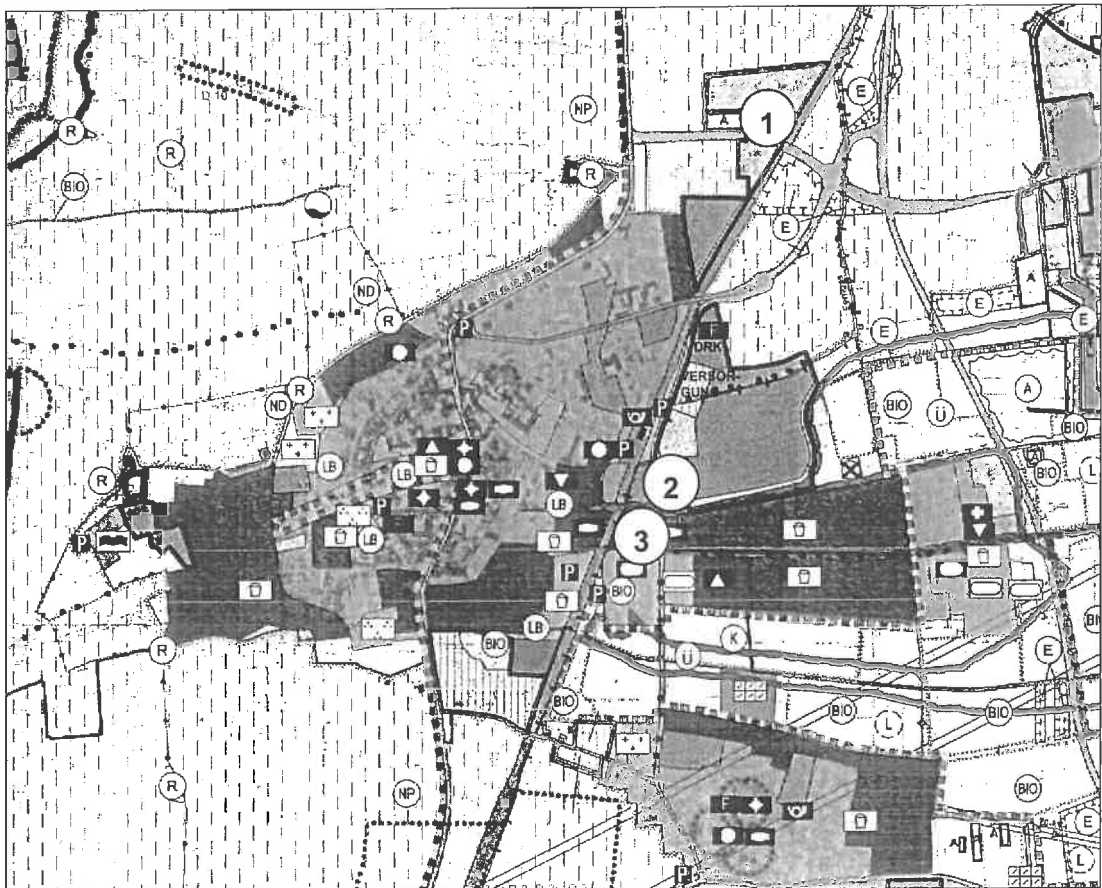
Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie für die Standortverlagerung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr / DRK). Hierfür sollen ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

Erfordernis für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Die Stadt Deidesheim übernimmt als Grundzentrum gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 eine Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird in Deidesheim derzeit überwiegend über die drei vorhandenen Lebensmittelmärkte abgedeckt. Diese Märkte haben sich entlang der Bahntrasse angesiedelt. Die vorhandenen Märkte haben folgende Standorte:

1. LIDL-Markt im Gewerbegebiet im Norden der Gemeinde (Buschweg Nord)
2. Penny-Markt (Appengasse) südöstlich des Bahnhofs
3. Wasgau Frischemarkt (Schloßwiese) südlich des Bahnhofs

Abb. 1 Lageübersicht vorhandene Lebensmittelmärkte, Grundlage FNP



Im alten Ortskern sind nur kleinere Versorgungseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im alten Ortskern oder im Umfeld der Wohngebiete im Osten und Westen scheiterte bislang an den beengten örtlichen Verhältnissen. Auch zukünftig ist eine Veränderung dieser Situation nicht in Aussicht.

Während der Standort 1 im Gewerbegebiet im Norden der Stadt Deidesheim nicht als wohnungsnah angesehen werden kann und nur von einer geringen Bevölkerungszahl fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar ist, sind die beiden Märkte im Süden durch die Nähe zum Bahnhof und die Lage zwischen dem älteren Ortskern im Westen und dem neueren Stadtteil im Osten als integriert anzusehen. Auch hinsichtlich der geplanten Siedlungsentwicklung von Deidesheim, die langfristig im Nordosten, östlich der Appengasse geplant ist, ist der vorhandene Versorgungsansatz südöstlich des Bahnhofs günstig gelegen.

Um die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zu sichern, soll dieser Versorgungsansatz durch die Neuansiedlung eines Marktes zusätzlich gestärkt und gefestigt werden. Der geplante Marktstandort befindet sich nordöstlich des Bahnhofs und kann den südlich gelegenen Versorgungsschwerpunkt ergänzen.

Erfordernis für die Standortverlagerung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr / DRK

Die Feuerwehr der Stadt Deidesheim soll mit den Wehren in Forst und Ruppertsberg zusammengelegt werden. Hierfür ist die Verlagerung aus der beengten Ortslage erforderlich. Der neue Standort ist im Nordosten der Stadt Deidesheim, östlich der Appengasse und nördlich des geplanten Marktstandortes vorgesehen. Die Einrichtungen des DRK in Deidesheim sollen ebenfalls an diesen Standort verlegt werden.

Durch die Standortverlagerung werden die Einrichtungen des Katastrophenschutzes an einer verkehrsgünstigen Stelle gebündelt. Durch die Zusammenlegung an einer Stelle können die Einrichtungen außerdem Synergieeffekte nutzen. Die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile und ist damit im Katastrophenfall von großer Bedeutung.

Gesamtkonzeption

Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Notwendigkeit zur Verbesserung der örtlichen Versorgung erkannt. Die jetzt dargestellte Fläche ist Teil einer geplanten Misch-, Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche, die sich östlich der Appengasse entwickeln soll. Mit dem neuen Feuerwehrstandort findet die Achse ein nördliches Ende. Diese hier geplanten Nutzungen bilden den Übergang zwischen Bahnlinie, Appengasse und dem östlich geplanten Wohngebiet. Die jetzt vorgesehene Planung sind somit Teil der langfristigen Planungsziele für dieses Gebiet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes und die Standortverlagerung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf - Feuerwehr / DRK zu schaffen, ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich.

2. Gebietsabgrenzung

Das rd. 23.200 m² große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Deidesheim östlich des Bahngeländes.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Pl.Nr. 8538, 8539, 8540, 8541, 8542, 8543, 8544, 8556, 8557, 8558, 8559, 8560 und 8561, sowie Teilflächen der Grundstücke Pl.Nr. 8516 (Appengasse), 8517 (Fahrweg) und 8546 (Fahrweg).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Niederkircher Straße, Flst.-Nr. 8519/1 und 8514,
- im Westen durch das Bahngelände, Flst.-Nr. 8515 und 4750/92,
- Im Osten durch die Grundstücke Pl.Nr. 8537 und 8555 sowie durch die Teilfläche der Straße Pl.Nr. 8516 und durch Teilflächen der Wege Pl.Nr. 8517 und 8546,
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Weges Pl.Nr. 3077/7 und die Straßenfläche Pl.Nr. 4750/90.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 **Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 ist das Plangebiet als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ dargestellt. Damit wurden in diesem Bereich keine spezifischen regionalplanerischen Nutzungsaussagen getroffen.

Die Stadt Deidesheim ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 als Grundzentrum ausgewiesen.

Die über den örtlichen Bedarf der wohnungsnahen Grundversorgung hinausgehenden Versorgungsaufgaben sind vorzugsweise in den Versorgungskernen der Grundzentren zu bündeln und in ihrem Umfang auf die Größe des Verflechtungsbereichs (Nahbereichs) abzustimmen (Plansatz 3.2.4.1 Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004).

In der 1. Teilfortschreibung – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004 wird in Plansatz 4.2.2.5 zu den allgemeinen Standortkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte ausgeführt:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten (großflächige Einzelhandelsbetriebe (...) im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) ist

nur im Oberzentrum Ludwigshafen am Rhein und in den Mittelzentren zulässig (Konzentrationsgebot).

Im Einzelfall sind Einzelhandelsgroßprojekte bis max. 2.000 qm Geschossfläche auch in Grundzentren zulässig, wenn sie für die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde erforderlich sind.

Einzelhandelsgroßprojekte sind im engen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).

(...)

Die Einrichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot).

(...)“

Die Neuansiedlung eines Marktes am vorgesehenen Standort ergänzt die dort bereits vorhandenen Versorgungsangebote. Die Ausweisung steht damit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, da die Einrichtungen im derzeitigen Versorgungskern der Stadt Deidesheim und ihres Nahbereichs gebündelt werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP), der im Jahr 2005 genehmigt wurde, ist im Nordosten von Deidesheim das Gebiet „D 8“ mit insgesamt rd. 9,8 ha ausgewiesen.

Der überwiegende Teil der Fläche ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt (rund 7,1 ha). Östlich entlang der Entlastungsstraße Nord (Appengasse) wurden lärmunempfindlichere Nutzungen angeordnet:

Im Norden der Baufläche D 8, unmittelbar östlich der Entlastungsstraße Nord, ist im FNP ein Standort für die Feuerwehr und für Einrichtungen für den Katastrophenfall vorgesehen. Dieser Bereich ist im FNP als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Südlich angrenzend ist eine Sonderbaufläche für die Versorgung dargestellt. Südlich daran grenzt eine gemischte Baufläche an.

Durch die Anordnung dieser lärmunempfindlicheren Nutzungen unmittelbar östlich der Bahn bzw. Entlastungsstraße entsteht ein Puffer zur östlich angrenzenden geplanten Wohnbebauung.

Der Bebauungsplan „Sonderbaufläche östlich der Bahnlinie“ setzt einen Teilabschnitt des Baugebietes „D 8“ entsprechend den Planungszielen der Verbandsgemeinde um und konkretisiert die Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Appengasse. Über eine neue Erschließungsstraße werden das Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel und die Flächen für Gemeinbedarf erschlossen. Diese Straße wird so angelegt, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Anschluss des geplanten Wohngebietes möglich ist.

Für die Feuerwehr und das DRK ist im Einsatzfall eine direkte Ausfahrt auf die K 11 vorgesehen, um eine möglichst ungehinderte Abfahrt der Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen. Die Nutzung der direkten Ausfahrt ist ausschließlich auf den Einsatzfall zu beschränken. Um dies zu gewährleisten, soll die Ausfahrt in der übrigen Zeit mit einer Schranke abgesperrt werden.

5. **Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung der Betriebe mit Wasser ist über die zu verlängernden örtlichen Versorgungsleitungen vorgesehen.

Die Versorgung mit Elektrizität kann über eine Verlängerung der örtlichen Mittelspannungsleitungen erfolgen. Um die Energie in Niederspannung bereitstellen zu können, ist es notwendig eine Trafostation zu errichten. Dafür ist ein Platzbedarf von 6 x 5 m vorzuhalten. Ein Standort ist im Südosten der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

Nach Aussagen der Stadtwerke Deidesheim beinhaltet die Trinkwasserversorgung im geplanten Baugebiet den Grundschutz mit Löschwasser. Eine ausreichende Löschwasserversorgung (Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde (800 Liter pro Minute) bei einem Mindestnetzdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von 2 Stunden hinweg) ist sicherzustellen. Diese Anforderungen sind in der geplanten Trinkwasserversorgung enthalten.

Hydranten sind in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass der Abstand zu den einzelnen Objekten nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Hälfte der vorgenannten Löschwassermengen kann auch aus anderen Löschwasserentnahmemöglichkeiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von max. 300 m von jeweiligen Objekten entfernt liegen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz auf den Grundstücken verwertet oder zur Versickerung gebracht werden.

Für die beiden Teilbereiche des Plangebietes (Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche) wurden Baugrunduntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Während für den südlichen Teilbereich des Plangebietes (Sonderbaufläche) von einer Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden kann, ist für den nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche festzustellen, dass die vor Ort anstehenden Bodenschichten in ihrer Versickerungsmöglichkeit am äußersten Grenzwert liegen und dort horizontal bindige, abdichtende Schichten verlaufen. Der Bodengutachter kommt deshalb für den nördlichen Teilbereich zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers nicht möglich bzw. sinnvoll ist.

Die Entwässerungskonzeption für das Plangebiet sieht vor, das nicht vor Ort versickerbare Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über eine gesonderte Regenwasserleitung über den Wirtschaftsweg Pl.Nr. 8546 nach Osten abzuleiten und dort in einer geeigneten Grünfläche durch Schaffung eines Muldenraumes zur Versickerung und Verdunstung zu bringen. Parallel zur Regenwasserleitung wird die Schmutzwasserleitung bis zu dem von Forst kommenden Hauptsammler geführt. Dieses Konzept wird derzeit mit der SGD-Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft – unter Hinzuziehung der Naturschutzbehörde – abgestimmt.

6. Einzelhandelskonzept

Für die Verbandsgemeinde Deidesheim wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet (GMA: Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Deidesheim; Ludwigsburg, Februar 2009).

Im Rahmen der Grundlagenerhebung wurden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Deidesheim und in den verbandsangehörigen Ortsgemeinden (Forst, Meckenheim, Niederkirchen und Ruppertsberg) erfasst. In der Stadt Deidesheim existieren derzeit zwei Lebensmitteldiscounter (LIDL und Penny) und ein Vollsortimenter (Wasgau). Berücksichtigt wurden außerdem geplante Neuansiedlungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels in Deidesheim und Meckenheim sowie Möglichkeiten zur evtl. Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters (Wasgau) in Deidesheim.

Im Einzelhandelskonzept wurden die Möglichkeiten zur langfristigen Sicherung der Nah- und Grundversorgung in den Ortsgemeinden untersucht. Für die Stadt Deidesheim wurde die Einzelhandelsentwicklung mit dem Ziel der Stärkung der Grundzentrenfunktion geprüft und die Standortalternativen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel bewertet.

Es wurde festgestellt, dass die derzeitige Angebotsstruktur in der Verbandsgemeinde im Bereich Nahrungs- und Genussmittel im Vergleich zu anderen Gemeinden unterdurchschnittlich ist. Erst unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters oder alternativ eines Vollsortimenters in der Ortsgemeinde Meckenheim sowie der Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters in der Stadt Deidesheim mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und der Erweiterung des bestehenden Vollsortimenters in Deidesheim auf 1.500 m² Verkaufsfläche kann auch langfristig gesehen eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich quantitativ gesichert und die Kaufkraft zukünftig stärker an die Verbandsgemeinde gebunden werden.

Die Stadt Deidesheim übernimmt aufgrund ihrer Größe die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums für die Ortsgemeinden Forst, Niederkirchen und Ruppertsberg. In diesen Ortsgemeinden ist aufgrund der geringen Bevölkerungsanteile eine eigene Ansiedlung von Lebensmittelmärkten nicht tragfähig. Die Versorgung der Bevölkerung in Forst, Ruppertsberg und Niederkirchen ist daher von den Entwicklungen in der Stadt Deidesheim abhängig und wird unmittelbar von der Neuansiedlung und Erweiterung im dortigen Lebensmitteleinzelhandel profitieren.

Meckenheim als zweitgrößte Ortsgemeinde weist einen geringeren räumlichen und funktionalen Bezug zur Stadt Deidesheim auf. Hier besteht daher Entwicklungspotential für die Ansiedlung eines eigenen Lebensmittelmarktes.

Der geplante Standort für die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmittel-discounters in Deidesheim wurde im Einzelhandelskonzept als günstig bewertet. Die Fläche mit der direkten Anbindung an den örtlichen Bahnhof, der unmittelbaren Nähe zum Siedlungskörper sowie dem Standortverbund mit dem bereits ansässigen Penny-Markt weist deutliche Lagevorteile auf. Eine Ansiedlung am Standort LIDL wird aufgrund des fehlenden räumlichen Zusammenhangs in der Einzelhandelskonzeption nicht empfohlen.

7. Immissionsschutz

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie die Standortverlagerung der Feuerwehr und des DRK geplant. Die von diesen Anlagen ausgehenden Geräusche sind zu untersuchen und deren Einwirkungen auf die bestehende und geplante Bebauung in der Nachbarschaft zu beurteilen. Hierfür wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten 09.0207; Mannheim 14.04.2009).

Die nächstgelegene Bebauung liegt im Norden, westlich der Bahnlinie und südlich der Niederkircher Straße. Unmittelbar westlich der Bahnlinie befinden sich Betriebsgebäude des Kellereibedarfs Reinhardt. Durch diese abgeschirmt, folgen weiter im Westen Wohnhäuser. Südlich befinden sich weitere Wohnhäuser sowohl östlich, als auch westlich der Bahnlinie.

Neben den Auswirkungen auf den Bestand wurden die Geräuscheinwirkungen auf das im Flächennutzungsplan als Gebiet „D 8“ ausgewiesene geplante Wohngebiet im Osten untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gewerblichen Schallemissionen des Aldi-Marktes und der Einrichtungen der Feuerwehr und des DRK (auch im Bereich der Freiflächen) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Die östlich geplante neue Wohnbebauung kann aus schalltechnischer Sicht ohne wesentlichen Abstand zur Ostgrenze des Plangebietes errichtet werden, da die Schallquellen im Plangebiet günstig angeordnet werden:

- Die Anordnung des Lebensmittelmarktes ist durch den massiven Anbau nach Osten abgeschirmt.
- Die LKW-Fahrwege auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes sind ebenfalls gut nach Osten abgeschirmt.
- Durch die Anordnung der Gebäude von Feuerwehr und DRK im Bereich der Ostgrenze des Plangebietes finden die Aktivitäten im Freien westlich vor diesen Gebäuden statt. Diese sind dann wiederum gut nach Osten zum geplanten Wohngebiet abgeschirmt.

Dennoch erscheint es sinnvoll, die geplante Wohnbebauung nicht direkt an der Grenze des Wohngebietes beginnen zu lassen. Ein dazwischen angeordneter Grünstreifen als Sichtschutz hat auch im Hinblick auf die Geräuscheinstrahlung eine positive Auswirkung, wenn die Schallquellen nicht direkt einer Anlage zugeordnet werden können.

Um im zukünftigen Wohngebiet Störungen durch gewerbliche Geräusche, auch wenn diese immissionsschutzrechtlich nicht zu beanstanden sind, zu vermeiden, wird festgesetzt, dass maschinentechnische Einrichtungen (z.B. luftgekühlte Kondensatoren) nach Westen zu orientieren sind.

Südlich des Plangebietes ist eine gemischte Nutzung geplant. Aufgrund der Geräusche der Anlieferung des Lebensmittelmarktes sind hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Sicherstellung einer sinnvollen Umsetzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischgebietsfläche, wird im Gutachten eine Lärmschutzwand zur Schallabschirmung der Geräusche im Bereich der Anlieferung empfohlen. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand nach Süden – ohne konkrete bauleitplanerische Grundlage für das ausgewiesene Mischgebiet – erscheint jedoch zum jetzigen Zeitpunkt städtebaulich nicht sinnvoll, da z.B. schon durch Festsetzung grenzseitiger Nebengebäude auf der Mischgebietsfläche zum Sondergebiet unter Umständen ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden könnte.

Für die Sicherung des Lärmschutzes soll daher mit dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, mit dem verbindlich die Verpflichtung übernommen wird, bei Umsetzung des Mischgebietes notwendige Lärmschutzmaßnahmen auf der Sondergebietsfläche in der Weise durchzuführen, dass eine uneingeschränkte Nutzung des Mischgebietes gewährleistet bleibt. Es ist weiterhin zu sichern, dass diese Verpflichtung auch für evtl. Rechtsnachfolger verbindlich wird.

8. Umweltbericht

Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen, d.h. der Umweltprüfung, werden gem. § 2 Abs. 4, Satz 2 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann.

Gehen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen ein, die sich auf umweltbezogene Themen beziehen und den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffen, sind diese Stellungnahmen in der Umweltprüfung zu berücksichtigen.

8.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie für die Standortverlagerung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf (Feuerwehr / Katastrophenschutz (DRK)). Hierfür sollen ein Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel und eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Folgende Flächen werden in Anspruch genommen:

Tab. 1: Flächenbilanz Bestand / Planung

Biotoptypen	Bestand	Summe	Planung	Summe	Differenz
Vollständig versiegelte Flächen					
• Bauflächen bei GRZ 0,8	0		11.720 m ²		
• Verkehrsflächen	2.950 m ²		4.060 m ²		
		2.950 m ²		15.780 m ²	+ 12.830 m ²
Bedingt versiegelte Flächen					
• Feldwege	1.080 m ²		0		
• Verkehrsflächen mit offenem Bodenbelag	520 m ²		320 m ²		
		1.600 m ²		320 m ²	- 1.280 m ²
Nutzgrünflächen					
• Rebflächen	10.080 m ²		0		
• Offener Oberboden	1.440 m ²		0		
• Ziergrünflächen	230 m ²		3.170 m ²		
		11.750 m ²		3.170 m ²	- 8.580 m ²
Nicht genutzte Grünflächen					
• Straßenrandstreifen	720 m ²		840 m ²		
• Straßenrandgehölz	1.410 m ²		1.380 m ²		
• Gehölzbrache	250 m ²		0		
• Grasreiche Ruderalvegetation	2.480 m ²		0		
• Ruderalvegetation mit Verbuschung	2.040 m ²		0		
• Extensive Wiesenfläche			1.200 m ²		
• Feldgehölz	0		510 m ²		
		6.900 m ²		3.930 m ²	- 2.970 m ²
Gesamt		23.200 m²		23.200 m²	

Quelle: Planungsbüro Piske: Landschaftsplanung zum Bebauungsplan; Mannheim Oktober 2008

8.2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB

8.2.1 Landschaftsplan

In der Karte 13 – landespflegerisches Entwicklungskonzept (Juni 1999) des Landschaftsplanes der Verbandsgemeinde Deidesheim werden für das Plangebiet folgende Ziele formuliert:

„Durchgrünung des Reblandes mit mind. 5 % Flächenanteil von Trockensteinmauern, Hecken, Gebüsch, Brachen, Grünländern, Feld-/Einzelgehölzen, Rainen u. Saumen, Durchführung von Bodenschutzmaßnahmen“.

8.2.2 Planung vernetzter Biotopsysteme

In der Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht für den Landkreis Bad Dürkheim aus dem Jahr 1998 ist für das Plangebiet folgende Zielaussage getroffen worden:

„Entwicklung von Biotoptypen in Form von sich abwechselnden Wiesen und Weiden mittlerer Standorte und biotopverträgliche Ackernutzung“.

8.2.3 Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB. Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
- Die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen des Umweltschutzes.
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

- Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

8.2.5 Landespflegerische Entwicklungsziele

In der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mannheim Oktober 2008) wurden folgende landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert:

Landschafts- und Siedlungsbild

Generelles Ziel für das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist die Sicherung und Entwicklung einer raumspezifischen Vielfalt natur- und kulturbedingter Elemente, die den verschiedenen Anforderungen an die Erlebnis- und Erholungsqualitäten gerecht wird.

Bodenschutz

Als Zielvorstellung der Landespflege zum Bodenschutz ergibt sich ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Die Versiegelung im Planungsgebiet ist daher auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die nicht vollständig versiegelt werden müssen, sind mit offenen Belägen zu versehen, die ein Mindestmaß an Bodenleben ermöglichen. Belebte Bodenschichten sind vor Beginn der Baumaßnahmen abzuschieben und für die Wiederverwendung zu sichern.

Wasserhaushalt

Das Grundwasser ist vor Verunreinigungen zu schützen; das Wasserrückhaltevermögen der Landschaft ist zu erhalten, zu verbessern oder wiederherzustellen. Die im Planungsgebiet anfallenden unverschmutzten Niederschlagswässer sollen – soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben - vor Ort versickert und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Soweit eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist das Wasser möglichst zurückzuhalten und gedrosselt einem Oberflächengewässer zuzuführen.

Klima

Die klimatische Ausgleichsfunktion ist zu erhalten, Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind zu vermeiden und bestehende klimatische Belastungen soweit als möglich abzubauen. Die zusätzliche Erwärmung versiegelter Flächen ist durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen zu mindern.

Biotop- und Artenschutz

Gemäß Landesnaturschutzgesetz sind wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensstätten und Lebensräume (Biotop) sowie ihre Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB

8.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands erfolgte im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mannheim Oktober 2008)

8.3.1.1 Landschafts- bzw. Siedlungsstrukturen

Naturräumlich zählt das Gebiet zur "nördlichen Oberrhein-Niederung" in der Haupteinheit "Vorderpfälzer Tiefland". In der Untereinheit liegt es im Bereich der „Mittelhaardt“.

Bei der „Mittelhaardt“ handelt es sich um die schmale Vorbergzone zwischen dem Pfälzer Wald und der Rheinebene, die überwiegend mit Reben bestanden ist. Die Ausgangsgesteine der Böden in diesem Bereich sind vorwiegend pliozäne weiße Sande und Tone, daneben Löß, Lößlehm und Hangschutt.

Die Geländeoberfläche im Planungsgebiet ist geprägt durch die Hochlage der Appengasse, die auf einem ca. 1,5 m hohen Damm auf Höhe der angrenzenden Bahntrasse verläuft. Das angrenzende natürliche Gelände senkt sich sachte Richtung Südosten hin ab.

8.3.1.2 Böden

Gemäß Bodenkarte „Bad Dürkheim-Ost“ des Geologischen Landesamtes liegen im Planungsgebiet Kolluvien aus verlagertem, sandigem Bodenmaterial vor. Die potenzielle Ertragsfähigkeit und die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes sind als „mittel“ eingestuft, die Gründigkeit ist tief. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird als „hoch“ eingestuft, dafür ist das Filtervermögen des Bodens gering.

Für das Planungsgebiet wurden zwei Baugrunduntersuchungen durchgeführt, die ähnliche Bodenverhältnisse aufzeigen. Aufgrund der im nördlichen Bereich gegebenen höheren Geländehöhen liegt die in Bezug auf eine Versickerung problematischen Stauhorizonte jedoch in größerer Tiefenlage unter dem Bestandsgelände.

Für die südlich gelegene Teilfläche des künftigen Einzelhandelsmarktes wurde in der Bodenuntersuchung (Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult Hofmann, November 2007) Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,40 m bis 0,45 m festgestellt. Der Oberboden liegt in Form eines wechselnd schluffig, untergeordnet sehr schwach feinkiesig und organisch durchsetzten Feinsandes vor. Das dunkelbraun, teilweise auch graubraun gefärbte Oberbodensubstrat ist locker bis mitteldicht gelagert und weist zumeist eine krümelige, oberflächennah aufgelockerte Struktur auf. Unterhalb der Oberbodenschicht folgen vorwiegend mitteldicht gelagerte Feinsande, die wechselnd grobschluffig bis stark grobschluffig ausgebildet sind und hinsichtlich der Versickerung als Stauhorizont wirken. Ab ca. 3 m unter Geländeoberkante folgen fein- bis mittelkiesig durchsetzte Sande bzw. mittelsandige Feinsande, die gute Rahmenbedingungen für eine dezentrale Versickerung bieten (kf-Werte im Bereich von 5×10^{-4} bis 1×10^{-4}).

Für die nördlich gelegene Teilfläche des künftigen Feuerwehr- und DRK- Standortes wurden in der Bodenuntersuchung der IBES Baugrundinstitut GmbH (IBES, 19.06.2008) wurde Oberboden in einer Mächtigkeit von 0,20 – 0,25 m erkundet. Darunter folgen stark bindige und teilweise kiesige Sande, wobei die gesamte Abfolge stark wechselhaft ist. Zudem treten wiederholt Schluff- und Tonhorizonte auf. Die Versickerungseigenschaften der Böden werden mit $< 5 + 10^{-6}$ angegeben. Die unterhalb der Schluff- und Tonhorizonte folgenden Bodenschichten wurden in Bezug auf ihre Versickerungseigenschaften jedoch nicht erkundet.

Im Rahmen der beiden durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Beeinträchtigungen. Nichterdstoffbeimengungen in Form schadstoffbürtiger Bestandteile wurden nicht festgestellt.

8.3.1.3 Gewässerhaushalt

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden.

Nähere Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde jedoch bis in Tiefen von 3 m kein Grundwasser festgestellt. Im Gutachten IBES wird der Grundwasserflurabstand mit mindestens 4 m unter Flur angegeben.

Angesichts der örtlich anstehenden Böden ist von nur mäßig guten Versickerungseigenschaften der oberen Bodenschichten auszugehen. Dem entsprechend trägt das Planungsgebiet nur bedingt zur Grundwasserneubildung bei.

8.3.1.4 Klima

Zum süddeutschen Klimabereich gehörend, zeichnet sich das Plangebiet durch milde Winter und warme Sommer aus. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 550 bis 600 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber aufgrund der Lage im Lee des Pfälzer Waldes auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Eine klimatische Vorbelastung des gesamten Planungsraumes ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in der geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Aufgrund der bestehenden Flächennutzungen entsteht im Planungsgebiet bei entsprechenden Wetterlagen Kaltluft. Entsprechend der Geländetopographie fließt diese Richtung Südosten ab und kann dort auch in den Siedlungsrand von Deidesheim einwirken.

8.3.1.5 Standortverhältnisse

Aus dem Zusammenwirken der Landschaftspotentiale Boden, Wasser und Klima ergeben sich die Standortverhältnisse für die Vegetation. Unter den vorhandenen Standortverhältnissen würden sich unter der hypothetischen Annahme einer Beendigung der menschlichen Nutzung des Raumes, und damit aller Eingriffe des Menschen in die natürliche Entwicklung, die im folgenden dargestellte Pflanzengesellschaft der 'heutigen potentiellen natürlichen Vegetation' (hpnV) als Schlussgesellschaften der Vegetationsentwicklung ansiedeln.

Gemäß der vom Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht durchgeführten Kartierung der hpnV-Einheiten stellt im Planungsgebiet der Perlgras-Buchenwald und Waldmeister-Buchenwald (Melico- und Asperulo-Fagetum) in wärmeliebender, mäßig basenarmer Ausbildung der Tieflagen die potentielle natürliche Vegetation dar.

8.3.1.6 Vegetation und Fauna

Die Fläche des Planungsgebiets wurde im Mai 2008 bezüglich der vorhandenen Biotoptypen kartiert.

Nachstehend aufgelistet erfolgt eine Beschreibung der vorgefundenen Biotoptypen.

Saumvegetation entlang der Appengasse

Im nördlichen Abschnitt des Planungsgebiets ist entlang der Appengasse eine weitgehend gehölzfreie Saumvegetation in eher trockener, aber nährstoffreicher Ausbildung vorhanden.

Gehölzvegetation entlang der Appengasse

Im südlichen Abschnitt des Planungsgebietes weist die Appengasse eine alleeartige Randbegrünung mit Platanen auf. Die östliche Straßenböschung ist zudem dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen bestanden.

Auf der Westseite der Appengasse befinden sich Stellplatzflächen auf offenem, verdichtetem Boden sowie gepflasterte Verkehrsflächen. Beide Flächen sind ebenso mit Platanen begrünt; die zwischenliegenden Pflanzbeete weisen einen dichten Bewuchs aus bodendeckenden Lonicera (Lonicera cotoneaster) auf.

Gehölzbrache

Eine kleine Restfläche im Schnittpunkt zwischen Wirtschaftswegen war offenkundig zu klein für eine Nutzung als Rebland. Die Fläche stellt sich als Gehölzbrache dar, in der allerdings die Brombeere dominierend ausgebildet ist.

Aus den südlich angrenzenden Gartenflächen sind zudem mit Essigbaum (*Rhus typhina*) und Götterbaum (*Ailanthus altissima*) einzelne standortfremde Ziergehölze eingewandert.

Offenlandbrache

Größere Teile des Planungsgebietes liegen in Folge der bereits im Vorgriff auf die Planung getätigten Grundstücksverkäufe brach. Die ursprünglich auch dort vorhandene weinbauliche Nutzung ist einer ausdauernden Ruderalvegetation in nährstoffreicher Ausbildung gewichen, wobei entsprechend der Entwicklungsdauer der Gehölzanteil unterschiedlich ausgeprägt ist. Die Offenlandbrachen stellen ein Refugium in einer ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft dar und bieten insbesondere für Arten der Kulturlandschaft einen wichtigen Rückzugsraum. Die Strukturen sind allerdings kurzfristig ersetzbar.

Rebflächen

Die Rebflächen im Planungsgebiet unterliegen einer intensiven Bewirtschaftung. Zwischen den einzelnen Rebzeilen ist nur ein artenarmer Gras-Kraut-Bewuchs ausgebildet.

8.3.1.7 Landschaftsbild/Erholungspotential

Das Planungsgebiet ist Teil einer weiträumigen Agrar- bzw. Weinbaulandschaft, die jedoch durch etliche Verkehrswege durchschnitten ist. Aufgrund der im Planungsgebiet vorhandenen Brachflächen in unterschiedlicher Ausprägung und der vorhandenen Straßenrandgehölze ist die Fläche vergleichsweise gut gegliedert und erlebnisreich. Eine Erschließung für die Naherholung ist durch die vorhandenen Wirtschaftswege gegeben.

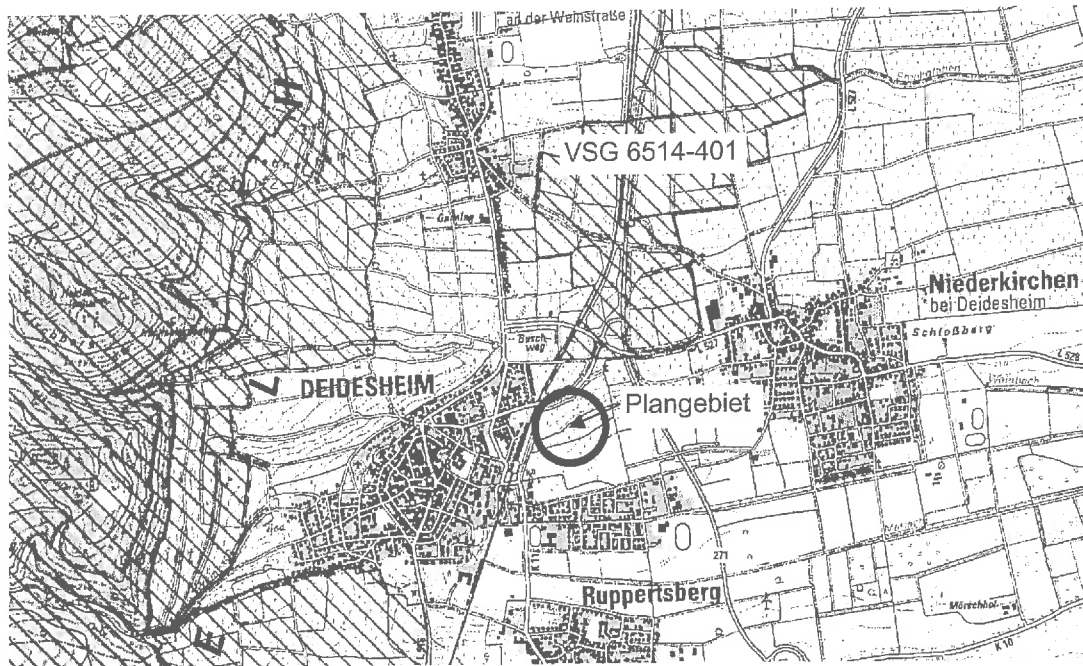
8.3.1.8 Schutzgebiete und Biotope

Das Planungsgebiet wird weder von bestehenden bzw. beabsichtigten Schutzgebietsausweisungen tangiert.

Im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind zudem gemäß der Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht keine Biotope zu verzeichnen.

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt das Vogelschutzgebiet Nr. 6514-401 „Haardtrand“.

Abb. 2: Vogelschutzgebiet



Quelle: http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserver_lanis/ - gesehen am 18.08.2009

Das Vogelschutzgebiet grenzt nicht direkt an das Plangebiet an und wird durch die überörtlichen Straßen vom Plangebiet getrennt.

8.3.2 Auswirkungen durch die Planungsdurchführung

In der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mannheim Oktober 2008) wurden die Auswirkungen durch die Plandurchführung aufgezeigt:

Grundlage für die Konfliktdanalyse ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen (s. Flächenbilanz Kap. 8.1)

8.3.2.1 Siedlungs- und Landschaftsbild

Durch die Umformung von bisherigen Freiflächen in Siedlungsfläche kommt es im Planungsgebiet zu einschneidenden und nachhaltigen Veränderungen im Landschaftsbild.

Der Eingriff in das Landschaftsbild entsteht vorrangig durch die Anlage von Gebäuden in exponierter Lage. Durch die erhöhte Lage wirkt die Neubebauung weiträumig in den angrenzenden Freibereich hinein.

Der Eingriff kann gemindert werden durch eine angemessene Randeingrünung, wobei unter Berücksichtigung der gemäß Flächennutzungsplan langfristig beabsichtigten Siedlungsentwicklung die Randeingrünung auf den nördlichen Bereich begrenzt werden kann.

8.3.2.2 Böden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von bis zu 12.830 m². Von diesen 12.830 m² waren bereits 1.280 m² bedingt versiegelte Verkehrsflächen (Wirtschaftswege, unbefestigte Stellplatzflächen).

Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu einer unumkehrbaren Verdichtung des Bodens, zu einer Störung und Verwerfung des Bodengefüges und der Bodenstruktur (u.a. Kapillarkräfte, Versickerungsfähigkeit, Wasserhaltekraft) sowie zum Verlust des Lebensraums. Damit fallen alle umweltrelevanten Bodenfunktionen aus.

8.3.2.3 Gewässerhaushalt

Einhergehend mit der Versiegelung des Bodens wird auch die Zuführung des Niederschlagswassers in das Grundwasser unterbunden. Nachdem die Untergrundverhältnisse hinsichtlich der Tiefenlage der örtlich anstehenden Stauhorizonte unterschiedlich sind, erscheint eine Versickerung im südlichen Bereich mit Durchstoßung der Zwischenhorizonte durchaus realisierbar. Eine Flächenversickerung im Bereich der Stellplätze und Verkehrsflächen ist gemäß den Angaben des Bodengutachtens (Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult Hofmann, November 2007) auch ohne Austausch der bindigen Deckschichten möglich.

Für den nördlichen Teilbereich stellt das Bodengutachten IBES dar, dass „nach den vorliegenden Erkundungsergebnissen eine Versickerung des abfließenden Niederschlagswassers nicht möglich bzw. sinnvoll ist“ (IBES, Juni 2008, S. 7).

Unabhängig davon ist es ökologisch sinnvoll, Rückhalteraum in Form von Speichern oder Versickerungsmulden zu schaffen, in denen der Anteil des Niederschlagswassers zwischengespeichert, teilweise versickert oder verdunstet wird. Die überschüssigen Niederschlagsmengen müssen aber über einen definierten Ablauf/Überlauf gedrosselt einer Vorflut zugeleitet werden.

Nachdem im Bebauungsplan keine abschließenden Vorgaben über den Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden können, muss im Sinne einer worst-case-Annahme von einem weitgehenden Verlust der derzeitigen Grundwasserneubildung und des Wasserrückhaltevermögens ausgegangen werden.

8.3.2.4 Klima

Durch die geplante Bebauung im Planungsgebiet wird die klimatische Ausgleichsfunktion auf diesen bisherigen Freiflächen weitgehend aufgehoben, da aufgrund der Versiegelung von Flächen durch Baukörper und Erschließungsflächen eine erhöhte Erwärmung zu erwarten ist und gleichzeitig das Potenzial zur Frischluftbildung dieser Vegetationsflächen verloren geht.

Durch eine Begrenzung der Versiegelung und eine intensive Durchgrünung des Gebiets können die klimatischen Verhältnisse der geplanten Bebauung gebietsintern verbessert werden.

8.3.2.5 Vegetation und Fauna

Durch die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte gehen Vegetationsflächen mit einer Fläche von insgesamt 16.320 m² verloren bzw. werden grundlegend umgewandelt.

Insbesondere kommt es zu einem Verlust von folgenden Vegetationsflächen:

- ca. 10.080 m² landwirtschaftlicher Flächen (Rebflächen)
- ca. 1.440 m² offene Oberbodenflächen
- ca. 30 m² Gehölzfläche Straßenrand
- ca. 250 m² Gehölzbrache (Brombeergestrüpp)
- ca. 2.480 m² grasreiche Ruderalvegetation
- ca. 2.040 m² Ruderalvegetation mit beginnender Verbuschung

Von diesen Flächen sind insbesondere die Brachflächen von landespflegerischer Bedeutung. Diese Strukturen stellen einen bedeutsamen Rückzugsraum innerhalb einer ansonsten weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaft dar. Die betroffenen Biotopstrukturen sind allerdings kurzfristig ersetzbar.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB

Im Rahmen des Landschaftsplanes zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mannheim Oktober 2008) wurde folgende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung getroffen:

Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner grundlegenden Veränderung der bestehenden Situation auszugehen.

Allerdings ist nicht auszuschließen, dass bei einer Nichtdurchführung der Planung die Beweggründe für die fehlende Nutzung einzelner Flächen entfallen und dass somit auch im Bereich der derzeitigen Brachflächen wieder eine weinbauliche Nutzung aufgenommen wird.

Ohne Wiedernutzung der bisherigen Brachflächen als Rebland ist von einer weitergehenden Verbuschung der betroffenen Flächen bis hin zur Entwicklung dichter Feldgehölze auszugehen.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Planungsbüro Piske, Mannheim Oktober 2008) nennt folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

8.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Maßnahme 1 - Erhaltung der Straßenrandbegrünung entlang der Appengasse

Die Straßenrandbegrünung entlang der Appengasse ist zu erhalten. Die im Zuge der geplanten Ausbaumaßnahme an der Straße entfallenden Gehölze sind im unmittelbaren Straßenumfeld wieder durch Neupflanzungen zu ersetzen, wobei zur Sicherung der Einheitlichkeit der Bepflanzung Platanen zur Anwendung kommen sollten.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen.

Maßnahme 2 - Randeingrünung der Bauflächen im Norden und Nordosten

Zur Einbindung in die Landschaft ist in den Abschnitten des Planungsgebietes, die gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan den langfristigen Siedlungsrand bilden werden, eine Randeingrünung erforderlich. Diese soll in einer Breite von mindestens 8 m erfolgen, wobei auf 30 % der Fläche eine Strauchpflanzung mit je einem standortgerechten und heimischen Strauch je 2,5 m² (2x verpflanzt, 1,0 - 1,5 m Höhe) vorzusehen ist. In diesen Strauchpflanzungen sind im Wechsel je ein Laubbaum II. Ordnung (Heister, 2x verpflanzt, 2,5 - 3,0 m Höhe) sowie ein Laubbaum I. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm) bzw. ein regionstypischen Obstbaumhochstamm zu integrieren. Der Abstand von Baum zu Baum hat ca. 10 m zu betragen. Die nicht mit Sträuchern zu bepflanzenden Flächen sollen als extensive Wiesenflächen mit einem Krautanteil von 30 % angelegt werden. Im Bereich der Wiesenflächen ist eine Versickerung der auf den angrenzenden Bauflächen anfallenden Niederschlagswässer denkbar.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Zeichnerische und Textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Maßnahme 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen ist vorzusehen, dass mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen oder als Rasenflächen anzulegen sind. Je 300 m² Mindestbegrünungs-

fläche ist mindestens je ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität (Stammumfang von 16-18 cm) zu pflanzen.

Die Zulassung von Rasenflächen ergibt sich aus der Zielsetzung einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone. Zum Schutz vor einer Selbstabdichtung der Versickerungsflächen müssen die Sohlflächen von Baum- und Strauchpflanzungen frei gehalten werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Maßnahme 4 - Begrünung der Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen sollen zur Minderung der Erwärmung sowie zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung mit Hochstämmen heimischer und standortgerechter Arten bepflanzt werden. Vorzusehen ist für je sechs Stellplätze ein heimischer hochstämmiger Laubbaum in mind. dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Maßnahme 5 - Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

Zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild soll die Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal zwei Vollgeschosse bzw. 8,50 m Gebäudehöhe ab OK der angrenzenden Verkehrsfläche begrenzt werden. Soweit aufgrund der speziellen Anforderungen der Feuerwehr möglicherweise punktuell höhere Gebäudehöhen erforderlich werden sollten, müssen die Belange des Landschaftsbildes zurückstehen.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maß der baulichen Nutzung.

Maßnahme 6 - Versickerung der auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer

Die innerhalb des Plangebiets anfallenden Niederschlagswässer sollen getrennt von den häuslichen Abwässern erfasst, als Brauchwasser genutzt bzw. breitflächig über die belebte Bodenzone versickert oder verdunstet werden.

Versickerungen in Rigolen sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zugelassen werden, um insbesondere für den Bereich der Ver-

kehrflächen eine Versickerung möglich zu machen. Eine Rigolenversickerung ist angesichts der gegebenen großen Grundwasserflurabstände ohne Beeinträchtigung des Grundwassers möglich.

Soweit angesichts der gegebenen Bodenverhältnisse dennoch eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein sollte, ist das Niederschlagswasser gedrosselt einer natürlichen Vorflut zuzuleiten.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Aufgrund der unterschiedlichen Zuständigkeiten von Verbands- und Ortsgemeinden können verbandsangehörige Gemeinden keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser treffen. Insofern können die landespflegerischen Zielvorstellungen nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Maßnahme 7 - Schutz des Grundwassers vor Metalleinträgen

Zur Vermeidung einer Belastung des Niederschlagswassers mit Schwermetallen werden Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen. Regenrinnen und Fallrohre können aus Praktikabilitätsgründen aus der Vorgabe jedoch ausdrücklich ausgeklammert werden.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Festsetzung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.5.2 Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist die in Kapitel 8.1 dargelegte Flächenbilanzierung.

Landschaftsbild und Erholungspotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt 1 Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich</p> <p>Konflikt 2 Veränderung des vorhandenen Ortsrandes</p>	<p>Maßnahme 1 Erhaltung der vorhandenen Straßenrandgehölze</p> <p>Maßnahme 2 Randeingrünung der Bauflächen</p> <p>Maßnahme 3 Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen</p> <p>Maßnahme 4 Begrünung der Stellplatzflächen</p> <p>Maßnahme 5 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen</p>	<p>Nach Abschluss der Maßnahmen ist das Landschaftsbild wieder landschaftsgerecht neu hergestellt.</p>

Bodenpotential	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt 3 Irreversible Störungen in Bodengefüge und -struktur durch Versiegelung von Flächen</p> <p>Konflikt 4 Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und -grundlage (11.550 m² zuzüglich 1.280 m² bereits bedingt versiegelter Flächen, Ansatz für diese Flächen 50 %, somit Gesamtversiegelung 12.190 m²)</p>	<p>Maßnahme 3 Randeingrünung der Bauflächen, dadurch Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Entfall des Eintrags von Pflanzenschutz- und Düngemitteln. (1.710 m²)</p>	<p>kein Ausgleich für 10.480 m²</p>

Wasserpotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt 5: Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen</p>	<p>Maßnahme 6: Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Ansonsten gedrosselte Ableitung in einen natürlichen Vorfluter (aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nur als unverbindlicher Hinweis im Bebauungsplan).</p> <p>Maßnahme 7 Schutz des Grundwassers vor Metalleinträgen</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans kann nicht sichergestellt werden, dass die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts kompensiert wird.</p>

Klimapotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt 6 Ausfall der Funktion einer kleinklimatischen Ausgleichsfläche am Siedlungsrand</p> <p>Konflikt 7 Erhöhte Erwärmung durch Versiegelung von Flächen</p> <p>(12.190 m² abzüglich bestehender offener Bodenflächen, Ansatz für diese Flächen 50 %, maßgebend somit 11.470 m²)</p>	<p>Maßnahme 2 Randeingrünung der Bauflächen</p> <p>Maßnahme 3 Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen</p> <p>Maßnahme 4 Begrünung der Stellplatzflächen</p> <p>dadurch jeweils Verschattung versiegelter Flächen,</p> <p>bei ca. 40 Bäumen (Kronendurchmesser 5 m) insgesamt ca. 800 m²</p> <p>Maßnahme 2 Randbeingrünung des Baugebiets mit 30 % Gehölz (510 m²)</p>	<p>kein Ausgleich für 10.160 m²</p>

Arten- und Biotoppotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt 8 Verlust oder Beeinträchtigung von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Rebland) (10.080 m ²)	Maßnahme 3 Mindestbegrünung der Baugrundstücksflächen (2.940 m ²) Maßnahme 4 Begrünung der Stellplatzflächen bei ca. 40 Bäumen (Kronendurchmesser 5 m) insgesamt ca. 800 m ²	kein Ausgleich für 6.340 m ²
Konflikt 9 Verlust von offenen Bodenflächen (1.440 m ² , Ansatz 50 % maßgebend somit 720 m ²)		kein Ausgleich für 720 m ²
Konflikt 10 Verlust von Gehölzflächen am Straßenrand (30 m ²)		kein Ausgleich für 30 m ²
Konflikt 11 Verlust von Gehölzbrache (250 m ²)		kein Ausgleich für 250 m ²
Konflikt 12 Verlust von grasreicher Ruderalvegetation (2.480 m ²)		kein Ausgleich für 2.480 m ²
Konflikt 13 Verlust von Ruderalvegetation mit beginnender Verbuschung (2.040 m ²)	Randeingrünung des Baugebiets mit 30 % Gehölz und 70 % krautreichen Wiesenflächen (1.710 m ²)	kein Ausgleich für 330 m ²
		kein Ausgleich für 10.150 m ²

Quelle: Planungsbüro Piske: Landschaftsplanung zum Bebauungsplan; Mannheim Oktober 2008

Auch nach Durchführung der vorgeschlagenen landespflegerischen Maßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft in verschiedene Landschaftspotentiale, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können.

Der landespflegerische Ausgleichsbedarf von 10.480 m² (größter potenzialbezogener Ausgleichsbedarf) ist durch die Anlage eines Lebensraumes auf einer externen Ausgleichsfläche zu erbringen (vgl. Kap. 8.5.3).

8.5.3 Landespflegerische Ausgleichsfläche

Der extern zu erbringende ökologische Ausgleich soll auf Ackerflächen im Gemarkungsbereich Ruppertsberg, im Bereich der Marlachniederung in der Gewanne „Engelsee“ erfolgen. Die Flächen grenzen im Norden unmittelbar an den Küherdgraben an; im Westen und Osten sind sie durch Wirtschaftswege begrenzt.

Die sich im Eigentum der Stadt Deidesheim und der Verbandsgemeinde Deidesheim befindlichen Flächen sind im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VG Deidesheim als Kompensationssuchraum dargestellt.

Abb. 3: Großräumige Lage der externen Ausgleichsfläche

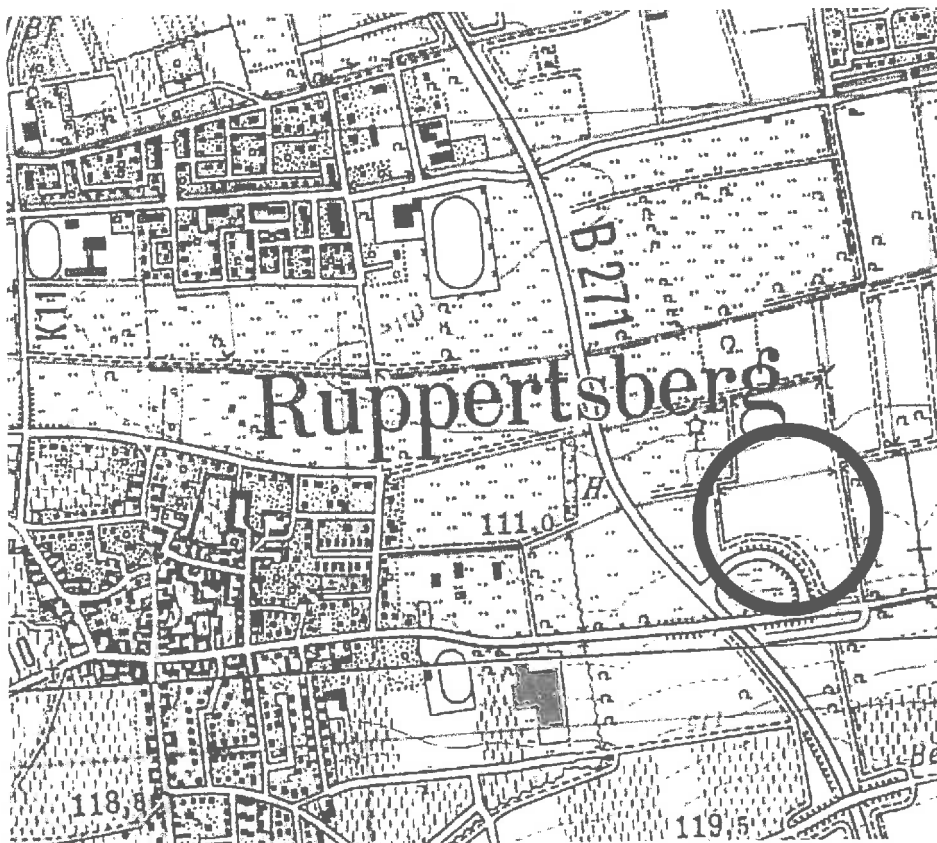
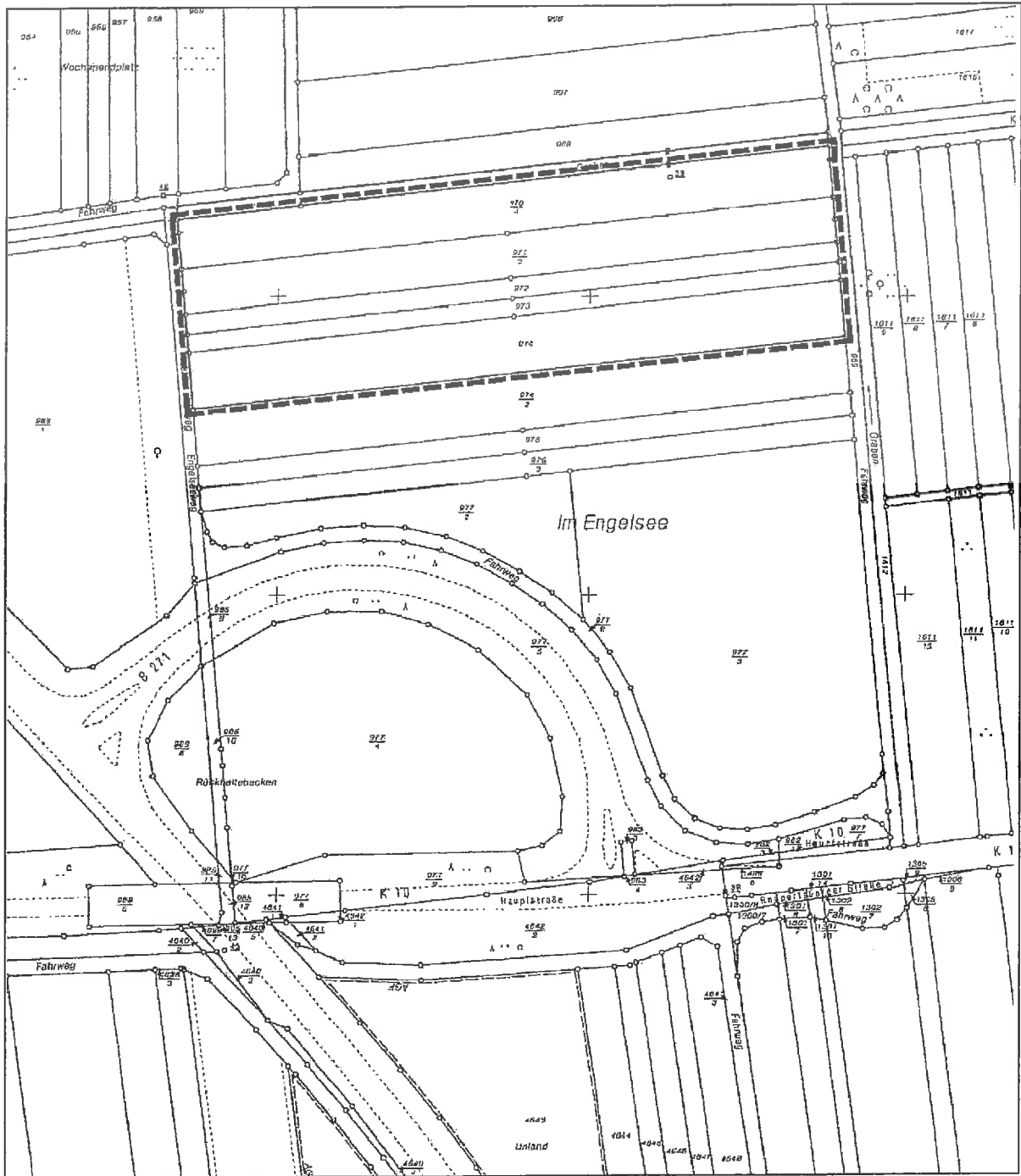


Abb. 4: Katasterplan der externen Ausgleichsflächen (mit Darstellung der in der Nähe verlaufenden B 271)



Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:

Pl.Nr. 970/4	mit	3.470 m ²
Pl.Nr. 971/3	mit	3.140 m ²
Pl.Nr. 972	mit	1.430 m ²
Pl.Nr. 973	mit	1.260 m ²
Pl.Nr. 974	mit	3.965 m ²
Gesamt		13.265 m ²

Die über den zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehenden Flächen von 2.785 m² (13.265 m² - 10.480 m² = 2.785 m²) sollen in das Öko-Konto zugunsten der Stadt Deidesheim eingebucht werden.

In der Planung vernetzter Biotopsysteme ist für den betreffenden Bereich die Zielsetzung „Entwicklung magerer Wiesen und Weiden mittlerer Standorte“ vorgegeben. Entsprechend dieser Zielsetzung sollen auf den Flächen die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden und eine Umwandlung in extensive Wiesenflächen erfolgen.

Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Ansaat von artenreichem Extensivgrünland, Regelsaatgutmischung RSM 8.1 – mit 30 % Kräuteranteil
- Aushagerung des Standorts durch Abtransport des Mähguts
- einschürige Mahd (einmal jährlich) nach dem 15. Juni (Blütehöhepunkt). Das Mähgut soll möglichst landwirtschaftlich (als Viehfutter) genutzt werden.

Neben der Schaffung eines neuen Lebensraumes für Flora und Fauna ergibt sich durch die Maßnahme eine Entlastung des Bodens, des Grundwassers und der angrenzenden Oberflächengewässer von Einträgen von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Für das Klima ergibt sich eine verbesserte Kaltluftbildung. Das Landschaftsbild wird, da im Bereich der Marlachniederung extensive Wiesenflächen ursprünglich landschaftstypisch waren, aufgewertet.

Umsetzung im Bebauungsplan:

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich nicht im Bereich der Gemarkung der Stadt Deidesheim und unterliegen somit nicht deren Planungshoheit. Eine Festsetzung im Be-

bauungsplan ist daher nicht möglich. Die externen Ausgleichsflächen werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Deidesheim, der Verbandsgemeinde Deidesheim und der Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde rechtlich fixiert.

8.5.4 Zu verwendende Pflanzenarten

Aufgrund der gegebenen Standortverhältnisse können innerhalb des Planungsgebiets zur Bepflanzung insbesondere folgende Arten verwandt werden:

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Obstbaumhochstämme regionstypischer Sorten (u.a. Birne, Apfel, Pflaume, Kirsche, Walnuss)	

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum opulus

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB

Die Planung ist Teil einer Gesamtkonzeption zur Siedlungsentwicklung im Nordosten von Deidesheim. Diese Konzeption wurde bereits im Flächennutzungsplan durch die entsprechenden Nutzungsdarstellungen gesichert.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort ergänzen die Einrichtungen am vorhandenen Versorgungsschwerpunkt (s. Kap. 1). Der geplante Standort für die Neuansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters in Deidesheim wurde im Einzelhandelskonzept als günstig bewertet (s. Kap. 6).

Die verschiedenen Einrichtungen des Katastrophenschutzes von Deidesheim, Forst und Ruppertsberg werden aus beengten Lagen mit angrenzenden Nutzungskonflikten verlegt. Die Einrichtungen werden am neuen Standort konzentriert und haben direkten Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz, so dass eine schnelle Erreichbarkeit aller Ortsteile gewährleistet ist.

Planungsalternativen wurden daher nicht weiterverfolgt.

8.7 Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde im Rahmen des Landschaftsplanes für den Bebauungsplan (Planungsbüro Piske; Mannheim Oktober 2008) für die einzelnen Schutzgüter eine Bestandserfassung und –bewertung durchgeführt. Grundlage der Bestandserfassung waren Geländebegehungen sowie die Auswertung vorhandener Unterlagen und Untersuchungen.

Zur Beurteilung der Böden und der Versickerungsfähigkeit wurden folgende Untersuchungen herangezogen:

- Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsulting Hofmann: Orientierende umwelttechnische Standortuntersuchung Projekt Nr. 2007-01-182; Hohenahr vom 08.11.2007
- IBES Baugrundinstitut GmbH: Geotechnischer Kurzbericht zur Versickerung; Neustadt/Weinstraße vom 28.05.2008

Zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionen wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Bauphysik: Schalltechnisches Gutachten 09.0207; Mannheim 14.04.2009).

Auf Ebene des Bebauungsplanes können keine konkreten Angaben über Art und Umfang der zu erwartenden Abfälle, des Anfalls von Abwasser, die Nutzung von Energie u.ä. getroffen werden.

Grundlegende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Angaben ergaben sich dadurch jedoch nicht. Mit den vorliegenden Untersuchungen konnten die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ausreichend eingeschätzt und beurteilt werden.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB

Gem. § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Derartige unvorhersehbare Auswirkungen können daher nicht systematisch über-

wacht und erfasst werden. Hier ist die Gemeinde auf Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die die Gemeinde gem. § 4 Abs. 3 BauGB unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

9.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird festgesetzt als sonstiges Sondergebiet „*Lebensmitteleinzelhandel - Nahversorgung*“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt sowie alle dazu notwendigen Anlagen wie z.B. Anlieferung, Rampen und Treppen, Vordächer sowie Stellplätze.

Durch die Festsetzung des Lebensmittelmarktes kann die Versorgung in Deidesheim verbessert werden. Um die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zu sichern, soll der bestehende Versorgungsansatz südöstlich des Bahnhofs durch die Neuansiedlung eines Marktes gestärkt und gefestigt werden. Der geplante Marktstandort befindet sich nordöstlich des Bahnhofs und ergänzt damit den südlich gelegenen Versorgungsschwerpunkt.

Da der Markt die Größe zur Großflächigkeit gem. § 11 BauNVO überschreitet, wird das Gebiet als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) ausgewiesen.

Die Feuerwehr der Stadt Deidesheim soll mit den Wehren in Forst und Ruppertsberg zusammengelegt und aus der beengten Ortslage verlagert werden. Die Einrichtungen des DRK in Deidesheim sollen ebenfalls an den neuen Standort verlegt werden.

Die Flächen für die Feuerwehr und des DRK werden im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des Lebensmittelmarktes wird auf eine maximale Geschossfläche von 1.999 m² und eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² beschränkt. Außerdem wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass der Markt hinsichtlich der Größe auf die Versorgung des Nahbereichs abgestimmt ist.

Die Wandhöhe wird mit max. 5 m und die Firshöhe mit max. 8,5 m festgesetzt.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung einer GRZ von 0,8 begrenzt. Diese hohe Nutzungsintensität ist erforderlich, da die Einrichtungen des Katastrophenschutzes entsprechend große befestigte Hof- und Abstell-

flächen benötigen. Durch die überbaubare Grundstücksfläche werden die Standorte der Gebäude auf dem Grundstück näher bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgesetzt. Eine maximale Gebäudehöhe wird nicht festgesetzt. Damit sind für einzelne Gebäudeteile die keine Vollgeschosse sind, wie z.B. der Schlauchturm, auch größere Höhen zulässig.

9.1.3 Bauweise

Da sowohl das Marktgebäude als auch die Einrichtung der Feuerwehr größere Gebäudelängen benötigen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grenzabstände wie bei der „offenen Bauweise“ abweichend dazu sind jedoch Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

9.1.4 Zufahrten und Stellplätze

Die Stellplätze dürfen im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzfläche errichtet werden. Die für die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehenen Grünflächen dürfen nicht als Stellplatzflächen genutzt werden.

9.1.5 Grünordnung

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallblechen mit Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig (ausgenommen Regenrinnen und Fallrohre), um Verunreinigungen des Niederschlagswassers zu verhindern.

Die Grünflächen im Norden und Osten des Gebietes werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiesenfläche mit einem Krautanteil von 30 % anzulegen. Mit dieser Maßnahme wird, neben einer Aufwertung für Arten- und Biotope, eine Randeingrünung erreicht.

Auf den Baugrundstücken sind auf mind. 20 % der Fläche standortheimische Gehölze und Rasenflächen anzulegen sowie Bäume zu pflanzen. Zusätzlich sind auch die Stellplatzflächen mit Bäumen zu überstellen.

Versickerungsmulden sind im Sohlbereich von Baum- und Strauchpflanzungen frei zu halten.

Das auf den privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen breitflächig – soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen - versickert bzw. verwertet werden. Soweit eine Versickerung nicht erfolgen kann, ist das Wasser möglichst zurückzuhalten und gedrosselt einem Oberflächen-

gewässer zuzuführen. Dadurch werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert.

Damit können die Eingriffe auf den Baugrundstücken gemindert werden.


















Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die Eingriffe im Plangebiet auszugleichen.

Dem Planungsgebiet sind daher 10.480 m² aus den Flächen Pl.Nr. 970/4, 971/3, 972, 973 und 974, gelegen im Gemarkungsbereich Ruppertsberg, im Bereich der Marlachniederung in der Gewanne „Engelsee“, zugeordnet. Von diesen 10.480 m² dienen 58 % dem Ausgleich der Eingriffe durch das Sondergebiet „Einzelhandel“, 38 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die Flächen für Gemeinbedarf und 4 % dem Ausgleich der Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen.

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

LEGENDE:

-  PLANSBIEBTSBEGRENZE
-  FLURSTÜCKSGRENZE
-  FLURSTÜCKSGRENZE
-  GEBÄUDE
-  UNTERNEHMEN
-  SAUMVEGETATION MIT HILFSPflanzen (KORREKTURSTANDORT)
-  AUSDALLENDE VEGETATION
-  GRASREKULAUSSDALLENDE RUDERALVEGETATION
-  WILDSCHACHTWILDE
-  HILFSPflanzen STANDORT
-  NUTZPflanzen
-  BEGRÜNDUNG
-  FEEDBACK-ETAPPE Pflanz
-  EINZELBAUM
-  STRASSE-WEG AVULG-VERBUND
-  BEGRÜNDUNG UND BEGRÜNDUNG
-  WASSERABFÜHRUNG BEI NIEBENSTANDORT
-  OFFENER OBERBODEN
-  WEG AUS SICHT LIEGEND



1	Stadt Deresheim	1:1000	1:1000
2	Landschaftsplanung Erdreifeplan Gartenbaufläche mit Baulinien	1:1000	1:1000
3	Bauzustand	1:1000	1:1000

PISKE

MASSNAHMEN

M01	Erhaltung der Straßenrandbegrenzung entlang der Appengasse
M02	Randbegrenzung der Bauflächen
M03	Mindelebegrenzung der Baugrundstücksflächen
M04	Begrenzung der Stellplatzflächen
M05	Höhenbegrenzung beaulicher Anlagen
M06	Soweit möglich, Verstärkung der auf den Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswasser, ansonsten Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung
M07	Schutz des Grundwassers vor Metall-einträgen

LEGENDE:

- PLANGEBIETSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- FLURSTÜCKSGRENZE
- GEBÄUDE
- BODENDECKER
- SAUMVEGETARION MITTLERER BIS TROCKENER STANDORTE
- WIRTSCHAFTSWIESE MITTLERER STANDORTE
- NUTZGARTEN
- REBLAND
- FELDFECKE/FELDGEHÖLZ
- EINZELBÄUME
- STRASSE, WEG (VÖLLIG VERSIEGELT)
- GEPFLASTERTE VERKEHRSFÄHIGE WASSERGEBUNDENE DECKE KIES ODER SCHOTTER
- OFFENER OBERBODEN
- WEG AUS SCHOTTERGRAS
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄHIGE GEPLANT
- BAUFLÄCHEN
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGE HECKE, GEPLANT



BAUHR. PROJ.NR.	0957	PLAN NR.	3.3
BEARH.	VI	MASSSTA	1:1000
BL. GR.	JS	OK. 06	
PLK	A3		
PROJEKT	Stadt Deldesheim Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Sonderbeauftragte östlich der Bahnhöfe"		
PLK	Maßnahmen		

