



BEBAUUNGSPLAN
'NACHTGÄRTEN - ÄNDERUNGSPLAN II'
Ortsgemeinde Dirmstein

Satzung

BEGRÜNDUNG

Stand: 12.10.2017



DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

<u>INHALT:</u>	Seite
1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung	2
2. Beschreibung des Geltungsbereiches	3
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	3
3.1 Übergeordnete Planungen	3
3.2 Schutzgebiete.....	4
4. Begründung der Änderungen der Festsetzungen	4
5. Umweltbericht.....	5
5.1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umweltberichtes	5
5.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	6
5.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit	6
5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	6
5.2.3 Schutzgut Boden	6
5.2.4 Schutzgut Wasser	6
5.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	7
5.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholungseignung.....	7
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
5.2.8 Wechselwirkungen.....	7
5.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	7
5.5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	7
5.6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung.....	7
5.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	7
5.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.....	7

Anlage 1:

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (2017): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Stand: 22.06.2017. Ludwigshafen.

Anlage 2:

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD (2017): Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Schreiben vom 07.03.2017. Neustadt an der Weinstraße.

Anlage 3:

KREISVERWALTUNG BAD DÜRKHEIM, UNTERE LANDESPLANUNGSBEHÖRDE (2017): Ergänzender Abstimmungsvermerk zur Planung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in der Ortsgemeinde Dirmstein, Schreiben vom 05.04.2017. Bad Dürkheim.

1. Veranlassung und Ziele der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Dirmstein (Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Kreis Bad Dürkheim) hat am 30.09.2015 den Bebauungsplan „Nachtgärten – Änderungsplan I“ als Satzung beschlossen. Mit Bekanntmachung vom 10.11.2015 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Der Bebauungsplan setzt u.a. ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 800 m² fest.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelskonzept erstellt. In diesem werden die Ziele zur Lenkung und Steuerung des Einzelhandels, insbesondere von großflächigen Betrieben an geeigneten integrierten Standorte formuliert und zentrale Versorgungsbereiche sowie Versorgungsbe-
reiche für die Lebensmittel-Nahversorgung ausgewiesen. Darüber hinaus wurden innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente sowie Randsortimente definiert. Das im Bebauungsplan „Nachtgärten – Änderungsplan I“ festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ ist im Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung dargestellt. Das Einzelhandelskonzept wurde nach der Beteiligung der Ortsgemeinden und Nachbargemeinden als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Verbandsgemeinderat am 22.06.2017 beschlossen.

Diesem Standort und der Ausweisung als „Versorgungsbereich Nahversorgung“ wurde seitens der Oberen Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.03.2017 unter der Maßgabe zugestimmt, dass die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes maximal 1.200 m² beträgt. Die vorangeschrittene Planung des Vollsortimenters überschreitet jedoch durch die Planung eines Café-Bistro die Obergrenze der abgestimmten Stellungnahme geringfügig um 40 m². Mit Schreiben vom 05.04.2017 der Kreisverwaltung Bad Dürkheim stimmen untere Landesplanungsbehörde, obere Landesplanungsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung in Ergänzung der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 07.03.2017 einer Verkaufsfläche von gerundet 1.250 m² zu.

Die Ortsgemeinde Dirmstein beabsichtigt vor diesem Hintergrund die Änderung des Bebauungsplans „Nachtgärten – Änderungsplan I“. Der Rat der Ortsgemeinde Dirmstein hat daher am 15.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 'Nachtgärten - Änderungsplan II' beschlossen. Gegenstand der Änderung sind folgende Festsetzungen:

- Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) von 800 m² auf 1.250 m² im Sondergebiet „Einzelhandel“
- Verschiebung der südlichen Baugrenze und Baulinie um 2 m nach Süden im Sondergebiet
- Ergänzung fehlender Sichtdreiecke

Sämtliche sonstigen planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Textfestsetzungen sowie die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung gelten für den gesamten Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung unverändert weiter.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.05.2017 bis einschließlich zum 30.06.2017 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurf. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 19.05.2017 bis einschließlich 28.06.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.07.2017 bis einschließlich zum 06.09.2017 durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurf. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 12.07.2017 bis einschließlich 06.09.2017 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich, so dass der Bebauungsplan vom Ortsgemeinderat am 27.09.2017 als Satzung beschlossen wurde.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird nördlich durch die Landesstraße L 453 (Heuchelheimer Straße) begrenzt. Im Süden grenzen das landwirtschaftliche Gehöft Barth (ehemalige Niedermühle) sowie die Tennishalle an. Nach Westen hin wird der Geltungsbereich im Süden von der K 24 (Gerolsheimer Straße) und weiter nördlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Osten bildet die landwirtschaftlich genutzte Fläche jenseits des Floßbachs und östlich einer für die geplante Renaturierung vorgesehenen Fläche die Grenze des Geltungsbereiches. Das Plangebiet wird aktuell erschlossen.

Die **räumlichen Geltungsbereiche** des Bebauungsplanes umfassen folgende Grundstücke der Gemarkung Dirmstein (Flur 0):

- **Geltungsbereich A (Baugebiet):**

Flur 0, Flurstücke 238/41 (K 24 Gerolsheimer Straße) teilweise, 374 (teilw.), 631/14 (L 453 / Heuchelheimer Straße) teilweise, 693/7 teilweise, 694 (teilw.), 694/1, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 4591/2 teilweise, 5119 teilweise, 5122 (Floßbach), 5123.

- **Geltungsbereich B (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5163/3 (Größe ca. 6.986 qm).

- **Geltungsbereich C (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5165/3 (Größe ca. 3.708 qm).

- **Geltungsbereich D (Flächen für Ersatzmaßnahmen):**

Flur 0, Flurstück 5244 (Größe ca. 3.740 qm).

Die genauen Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen

- * **Landesplanung:**

Die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) bereits den Verdichtungsräumen zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die VG Grünstadt-Land liegt in einem Raum, in dem mehr als 8 Zentren in weniger als 30 Pkw-Minuten erreichbar sind, der somit eine 'hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl' aufweist. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

- * **Regionalplanung – Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar:**

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Verbandsgemeinde Grünstadt-Land zu den verdichteten Räumen gezählt
- Besondere Funktion Wohnen (Wohngemeinde, die über ihre Eigenentwicklung hinaus verstärkt Wohnbauflächen ausweisen soll)
- Besondere Funktion Fremdenverkehr (Gemeinde mit Voraussetzungen für eine ökologische und sozialverträgliche Intensivierung des Fremdenverkehrs, in der die erholungswirksamen landschaftlichen Eigenarten zu erhalten und zu pflegen und ggf. zu erschließen sind, und in der die Erholungsinfrastruktur bedarfsgerecht auszubauen ist).
- Besondere Funktion Landwirtschaft (Gemeinde, die von besonders günstigen landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsstrukturen geprägt ist und / oder in der die Landwirtschaft zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit der Siedlungsstruktur und der gewachsenen Kulturland-

schaft beitragen soll; Ziel ist die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe).

- Östlich, südlich und nördlich der Ortslage folgt ein Regionaler Grünzug.
(Landschaftsräumlich zusammenhängende und multifunktionale Regionale Grünzüge sollen in den verdichtet besiedelten Gebieten Freihalteräume zur Erhaltung der nachhaltigen, umwelt- und sozialverträglichen Entwicklung und Gestaltung des Freiraums bilden und ökologische Ausgleichsfunktion besitzen. In den Regionalen Grünzügen soll grundsätzlich nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind).
- Am östlichen Rand des Geltungsbereiches bildet der Floßbach (Landgraben) einen linearen Bestandteil eines Vorranggebietes für den Arten- und Biotopschutz.

* **Flächennutzungsplanung:**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet zwischen der bebauten Ortslage im Westen und dem Floßbach (Landgraben) im Osten im Wesentlichen als gemischte Baufläche dar. Am Floßbach ist eine Ortsrandeingrünung, in Verbindung mit einer Renaturierung des Gewässers dargestellt (dem wird durch einen 10m breiten, der naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung dienenden und ökologisch aufzuwertenden Streifen im Bebauungsplan Rechnung getragen). Außerdem war im FNP auch bereits die nun durch die Bebauungsplanung gesicherte Verbindung der K 24 mit der L 453, allerdings in Form einer eigenständigen Straße östlich des Floßbaches und somit außerhalb des Plangebietes, eingezeichnet.

* **Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land:**

siehe Kapitel 1.

* **Fachplanungen:**

Es sind über die Ausführungsplanungen der Erschließungsmaßnahmen hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete wasser-, denkmal- oder naturschutzrechtlicher Art.

4. Begründung der Änderungen der Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten – mit Ausnahme der Ziffer 1.1.2 – weiterhin ihre Gültigkeit. Die Änderungen werden wie folgt begründet:

• **Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) von 800 m² auf 1.250 m² im Sondergebiet „Einzelhandel“**

Die Erhöhung der Verkaufsfläche dient der Aufwertung der Versorgungsstruktur und Sicherung der wohnortnahen Versorgung für die Bewohner von Dirmstein als auch der Verbesserung der Grundversorgung der angrenzenden Ortsgemeinden im Ostteil der Verbandsgemeinde. Die Erhöhung der Verkaufsfläche leitet sich von den Aussagen des von der Verbandsgemeinde beschlossenen Einzelhandelskonzepts sowie der Zustimmung der Unteren Landesplanungsbehörde, Oberen Landesplanungsbehörde und dem Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung ab.

Es wird somit ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments-Beschränkungen – Lebensmittelmarkt (SO – Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, einschließlich einem angeschlossenen Café-Bistro, mit den „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten“ gemäß des „Sortimentskonzepts der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land 2017“.

Im vorliegenden Einzelhandelskonzept sind die zulässigen Sortimente für den Versorgungsbe-
reich Lebensmittel-Nahversorgung wie folgt definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und
Wurstwaren, Getränke, Tabak)
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Hingegen werden Waren der „zentrenrelevanten Sortimente“ sowie Waren der „nicht zentrenre-
levanten Sortimente“ laut des „Sortimentskonzepts der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land 2017“
nur als Randsortimente in der Summe von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.
Diese Beschränkung dient der Vermeidung der Ausweitung von Sortimenten außerhalb der zent-
ralen Versorgungsbereiche und lehnt sich an den Regelwert des LEP IV an.

- **Verschiebung der südlichen Baugrenze und Baulinie um 2 m nach Süden im Sondergebiet**

Die Verschiebung ist erforderlich um die vorgesehenen Freiflächen zwischen Marktgebäude und
der Heuchelheimer Straße gewährleisten zu können. Dabei dient sie auch der besseren Ausnut-
zung der Sondergebietsfläche, ohne dass dadurch nennenswerte städtebauliche bzw. ortsbildästhe-
tische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind.

Die Verschiebung der Baulinie nach Süden ist zudem mit einer Verbesserung des Schallschutzes
auf das Allgemeine Wohngebiet durch den auf den Betriebsflächen des Sondergebietes induzier-
ten Verkehrslärm verbunden.

- **Ergänzung fehlender Sichtdreiecke**

Die Ergänzung fehlender Sichtdreiecke der drei auf die zukünftige Kreisstraße K24 stoßenden
Planstraßen wurde vom Landesbetrieb Mobilität gefordert.

5. Umweltbericht

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §
1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in
der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung
dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan.

5.1. Vorbemerkungen zum Umfang und zum Detaillierungsgrad des Umwelt- berichtes

Im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens 'Nachtgärten Änderungsplan I' wurde
ein Umweltbericht erstellt, in dem der Bestand und die Auswirkungen auf die Schutzgüter ausführlich
beschrieben und bewertet wurden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nunmehr um die 2. Änderung
des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wird die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen
des Vorhabens auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens
beschränkt. Als Änderungen mit möglichen Auswirkungen auf die Umwelt, sind insbesondere zu
nennen:

- Erhöhung der VK und somit Überschreitung der Schwelle zur Großflächigkeit
- Verschiebung der Baugrenze und Baulinie innerhalb des Sondergebietes um 2 m nach Süden

Somit entfällt an dieser Stelle eine ausführliche Erörterung mehrerer einschlägiger Umweltprüfungs-
Parameter gemäß der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und § 2a) BauGB.

- Die *gesetzlichen und planerischen Vorgaben* für diese Bauleitplan-Änderung müssen im Hinblick
auf ihre Berücksichtigung in der Planung nicht mehr eigens aufgeführt werden.

- Außerdem sind aus diesem Grund eine ausführliche *Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes* sowie die Formulierung naturschutzfachlicher Zielvorstellungen bei Nicht-Durchführung der Planung entbehrlich.
- Der *Inhalt und die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes* (bzw. seiner vorliegenden Änderung) sind in den vorstehenden Kapiteln 1 und 3 bereits erläutert worden.
Daraus gehen auch bereits die *umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes* hervor, die nachfolgend nochmals im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (*'Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung'*) – soweit diese gegeben sind – beleuchtet werden.

5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden erfolgt eine Auswirkungsprognose bezogen auf die verschiedenen Schutzgütern.

5.2.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit

Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu konstatieren. Gesundheitsschädigende Folgen sind auszuschließen.

Durch die Verschiebung der südlichen Baulinie und Baugrenze innerhalb des Sondergebietes wird die Platzierung des Lebensmittelmarktes um 2 m in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich ermöglicht. Auf Grund der Lage sind Verschattungen (Nordlage) oder vergleichbare Beeinträchtigungen auf das allgemeine Wohngebiet auszuschließen. Vielmehr kann eine Verbesserung der Schallsituation erreicht werden, da die bestehende Lücke zwischen Schallschutzwand und Lebensmittelmarkt verringert wird. Die verbleibende 3 m breite Abstandsfläche sichert weiterhin die nachbarschutzrechtlichen Belange.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche wird die Ansiedelung eines markt- und zeitgerechten Lebensmittelvollsortimenters ermöglicht. Damit ist ein gesteigertes Angebot an Lebensmitteln der Grundversorgung und Gütern des täglichen Bedarfs verbunden, die gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes auch den Bewohnern der Ortsgemeinden im östlichen Verbandsgemeindegebiet zu Gute kommt.

5.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Grundsätzlich werden durch die 2. Änderung keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es erfolgen Änderungen der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet. Die Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs wurden bereits naturschutzfachlich bilanziert, so dass zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit nicht festzustellen sind.

5.2.3 Schutzgut Boden

Es sind keine Altstandorte, Altablagerungen, Verdachtsflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt.

Grundsätzlich werden – das Schutzgut Boden betreffend – durch die 2. Änderung lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes geändert. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht vorgenommen. Somit führt die Änderung zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der rechtskräftigen Fassung.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Wie bereits beschrieben führt die Änderung zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der rechtskräftigen Fassung. Da nach wie vor keine Still- oder Fließ-Gewässer direkt von dem Eingriff betroffen sind und eine naturnahe Oberflächenwasserbewirtschaftung in den großflächigen Rückhalte-

flächen im Westen des Geltungsbereiches festgesetzt sind, hat die Plan-Änderung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Auf das Schutzgut Klima/Luft wirken sich die Änderungen nicht nennenswert aus.

5.2.6 Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Auf das Landschaftsbild und den Erholungswert wirken sich die Änderungen nicht nennenswert aus.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Plan-Änderung nicht betroffen.

5.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind angesichts der vergleichsweise geringen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter nicht zu konstatieren.

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

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Nachtgärten Änderungsplan I' genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Bei der Gegenüberstellung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe und der vorgesehenen umweltfachlichen Maßnahmen verbleibt kein Defizit an Kompensationsflächen.

5.5. Ergebnis der Prüfung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Begründung wird auf die Erforderlichkeit der Planung eingegangen. Alternative Festsetzungen oder sonstige Änderungen mit einem geringeren ökologischen Risiko, die realistisch für diese Nutzung in Frage kommen und durch übergeordnete Vorgaben gedeckt sind, befinden sich im Änderungsbereich nicht.

5.6. Erläuterungen zur Erarbeitung der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind darüber hinaus nicht aufgetreten, sonstige technische Lücken oder fehlende Kenntnisse bei der Zusammenstellung des abwägungsrelevanten Materials wurden nicht festgestellt.

5.7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Überwachung sind demzufolge nicht abzuleiten.

5.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die Ortsgemeinde Dirmstein (Verbandsgemeinde Grünstadt-Land, Kreis Bad Dürkheim) beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans „Nachtgärten – Änderungsplan I“. Der Bebauungsplan setzt u.a. ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 800 m² fest.

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag der Verbandsgemeinde Grünstadt-Land von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) ein Einzelhandelskonzept erstellt. Das im Bebauungsplan „Nachtgärten – Änderungsplan I“ festgesetzte Sondergebiet „Einzelhandel“ ist im Einzelhandelskonzept als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung dargestellt. Das Einzelhandelskonzept in der Entwurfsfassung wurde vom Verbandsgemeinderat am 23.02.2017 beschlossen. Derzeit werden die Ortsgemeinden beteiligt, ein Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird nach der Beteiligung herbeigeführt.

Mit Schreiben vom 05.04.2017 der Kreisverwaltung Bad Dürkheim stimmen unsere Landesplanungsbehörde, obere Landesplanungsbehörde und der Verband Region Rhein-Neckar als Träger der Regionalplanung in Ergänzung der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde vom 07.03.2017 einer Verkaufsfläche von gerundet 1.250 m² zu.

Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung sind folgende Festsetzungen:

- Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) von 800 m² auf 1.250 m² im Sondergebiet „Einzelhandel“
- Verschiebung der südlichen Baugrenze und Baulinie um 2 m nach Süden im Sondergebiet
- Ergänzung fehlender Sichtdreiecke

Grundsätzlich werden durch die 2. Änderung lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung innerhalb des Sondergebietes geändert. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden nicht vorgenommen. Somit führt die Änderung zu keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber der rechtskräftigen Fassung. Demnach sind auch keine zusätzlichen oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu prognostizieren.

Durch die Erhöhung der Verkaufsfläche wird die Ansiedelung eines markt- und zeitgerechten Lebensmittelvollsortimenters ermöglicht. Damit ist ein gesteigertes Angebot an Lebensmitteln der Grundversorgung und Gütern des täglichen Bedarfs verbunden, die gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes auch den Bewohnern der Ortsgemeinden im östlichen Verbandsgemeindegebiet zu Gute kommt.

Alle im Umweltbericht zum Bebauungsplan 'Nachtgärten Änderungsplan I' genannten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen behalten weiterhin Ihre Gültigkeit. Bei der Gegenüberstellung der durch die Planung ermöglichten Eingriffe und der vorgesehenen umweltfachlichen Maßnahmen verbleibt kein Defizit an Kompensationsflächen.