

STADT FREINSHEIM

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN** gemäß § 12 BauGB

„BAHNHOFSTRASSE 54“

BEGRÜNDUNG

MAI 2025

INHALT

1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.	Angaben zum Bebauungsplan.....	6
	2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....	6
	2.2. Verfahrensart.....	7
3.	Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.	Ursprüngliches Baurecht	10
5.	Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....	10
6.	Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft.....	11
	6.1. Ortsbild	11
	6.2. Geologie und Boden.....	11
	6.3. Wasser	12
	6.4. Sturzflutgefährdung	13
	6.5. Klima.....	14
	6.6. Tiere und Pflanzen.....	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Fachrechtliche Schutzgebiete.....	16
	8.1. Naturschutzrecht.....	16
	8.2. Wasserrecht.....	18
	8.3. Denkmalschutz	18
9.	Bestehende Fachplanungen	18
10.	Planung.....	20
	10.1. Städtebauliches Konzept.....	20
	10.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
	10.2.1. Art der baulichen Nutzung	22
	10.2.2. Maß der baulichen Nutzung	22
	10.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise	23
	10.2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen.....	24
	10.2.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
	10.2.6. Verkehrserschließung / Wirtschaftsweg.....	24
	10.2.7. Schallschutz.....	27
	10.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	30
	10.4. Grünordnung.....	30
	10.5. Artenschutz.....	33
	10.6. Ver- und Entsorgung.....	35
	10.7. Wasserhaushaltsbilanz.....	37
	10.8. Klimaschutz und Klimaanpassung.....	40
11.	Durchführungsvertrag	41
12.	Bodenordnung	42

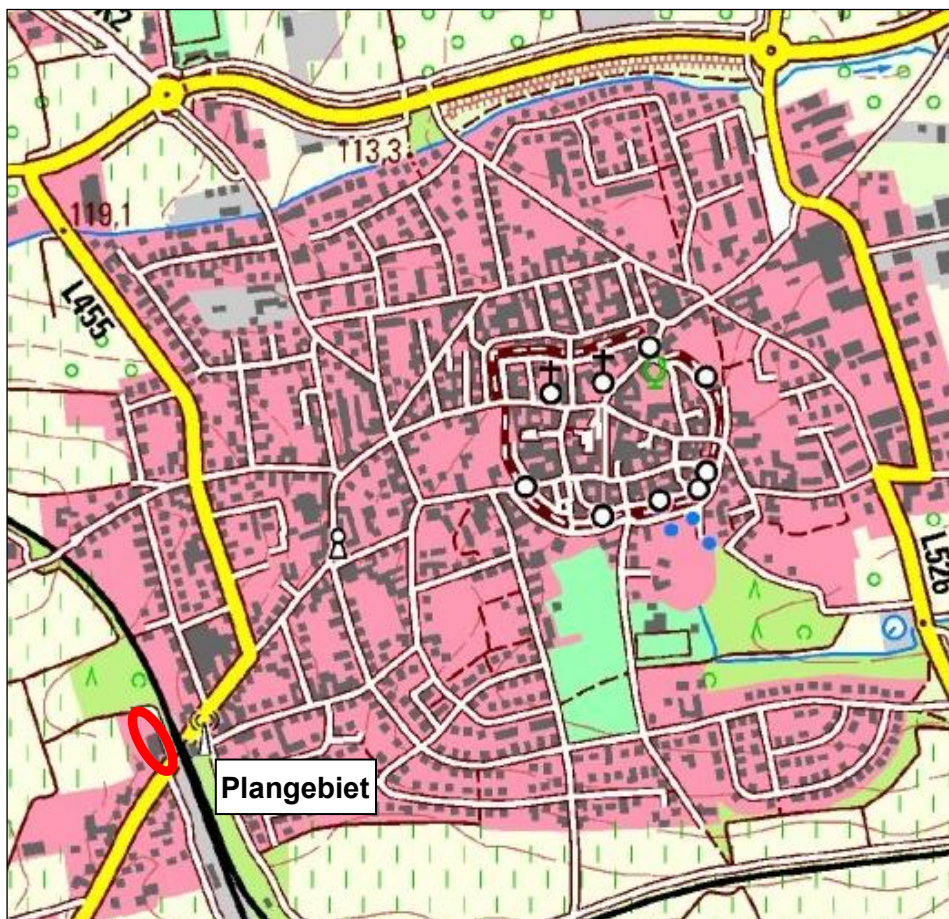
13. Umweltbericht	43
13.1. Beschreibung der Planung	43
13.1.1. Anlass und Aufgabenstellung	43
13.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	43
13.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	44
13.1.4. Flächenbedarf der Planung.....	44
13.2. Übergeordnete Vorgaben	45
13.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes	45
13.3. Fachrechtliche Unterschützstellung	48
13.3.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	48
13.3.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete	49
13.3.3. Denkmalschutz	50
13.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens	50
13.4.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens	50
13.4.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens.....	50
13.5. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	51
13.5.1. Natur und Landschaft.....	51
13.5.2. Schutzgut Boden / Fläche	52
13.5.3. Schutzgut Wasser	53
13.5.4. Schutzgut Luft / Klima	54
13.5.5. Schutzgut Arten und Biotoppotenzial	55
13.5.6. Schutzgut Mensch und Erholung	56
13.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	57
13.5.8. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	58
13.6. Alternativenprüfung.....	60
13.6.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	60
13.6.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen.....	61
13.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	62
13.7.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	62
13.7.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	62
13.7.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	62
13.7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	63
13.7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima	65
13.7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	65
13.7.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	66
13.8. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen	66

13.8.1.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	66
13.8.2.	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	67
13.8.3.	Maßnahmen zum Immissionsschutz.....	70
13.9.	Zusätzliche Angaben	72
13.9.1.	Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)	72
13.9.2.	Energie	72
13.9.3.	Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	72
13.9.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	73
13.9.5.	Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	73
13.9.6.	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren.....	73
13.9.7.	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	74
13.9.8.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	74
13.9.9.	Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden	74
13.9.10.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	75
14.	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	77
14.1.	Zielsetzung der Planung	77
14.2.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	77
14.3.	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	77
14.4.	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten	78

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Freinsheim direkt westlich der Bahnlinie und hat eine Größe von ca. 5.000 m².

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses auf dem Anwesen Bahnhofstraße 54, den westlich und nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg, der sich aktuell zwischen den Gelände des Autohauses, der Bahn und dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken erstreckt sowie einen Teil des westlich angrenzenden Flurstücks 5780. Der Wirtschaftsweges soll unabhängig von der Planung aufgegeben und in einen Privatweg mit einer Baulast als öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zusätzlich zum eigentlichen Vorhaben auch die Fläche zur Anlage eines Wendepplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge am zukünftigen Ende des Wirtschaftsweges und einen kurzen Fortsatz des Weges, der als Pflegezufahrt zum Regenrückhaltebecken dient. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Fläche des Wendepplatzes und Wirtschaftsweges ausgespart, da es sich um öffentliche Flächen handelt, die nicht Teil des privaten Bauvorhabens sind.



Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die beide Flurstücke 5778 und 5779 vollständig sowie die Flurstücke 5777 und 5780 teilweise.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 5962, 5963 und 5964;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 5776;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Bahnhofsstraße (Flurstück 880/10);
- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 5781 durch eine Linie 6 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 5780 parallel zu dieser Grundstücksgrenze, durch eine Linie senkrecht zur östlichen Grundstücksgrenze bis zum Auftreffen auf der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 5780 beginnend im Abstand von 16 m zur nördlichen Grenze des Flurstücks, durch die westliche Grenze des Flurstücks 5780 sowie durch deren Verlängerung nach Norden bis zum Auftreffen auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5777 (Wirtschaftsweg).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ebenfalls die beiden Flurstücke 5778 und 5779 vollständig sowie die Flurstücke 5777 und 5780 teilweise und wird begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 5964;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 5776;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Bahnhofsstraße (Flurstück 880/10);
- Im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flurstücks 5781 durch eine Linie 6 m westlich der östlichen Grenze des Flurstücks 5780 parallel zu dieser Grundstücksgrenze, durch die südliche Grenze des Flurstücks 5777 sowie durch eine Linie von der südlichen auf die nördliche Grenze des Flurstücks 5777 im Abstand von 5 m zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 5964.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzungen des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die jeweils einbezogenen Flurstücksteile ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Angaben zum Bebauungsplan

2.1. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aktuell leerstehende Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt sowie um den an zwei Seiten angrenzenden Wirtschaftsweg und um einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche. Nachdem das vorhandene Autohaus im Plangebiet aufgegeben wurde, steht die Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Ein Vorhabenträger möchte auf der Fläche 4 Wohngebäude mit jeweils 6 Wohnungen, also insgesamt 24 Wohnungen, errichten. Die zugehörigen Pkw-Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Baufläche grundsätzlich den Zielen der Stadt Freinsheim für die Weiterentwicklung der Ortslage.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird genutzt, um eine enge planungsrechtliche Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können.

Im Zusammenhang mit der Planung möchte die Stadt Freinsheim den nördlich und östlich an die Fläche angrenzenden Wirtschaftsweg aufgeben und die Fläche an den Vorhabenträger veräußern. Da damit künftig der von Westen kommende Wirtschaftsweg stumpf auf dem Plangebiet endet, wird hier entsprechend der Forderung der Landwirtschaftskammer ein Wendepplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge angelegt.

2.2. Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren dient der geordneten Nachnutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche innerhalb der bestehenden Ortslage der Stadt Freinsheim. Daher sollte ursprünglich eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

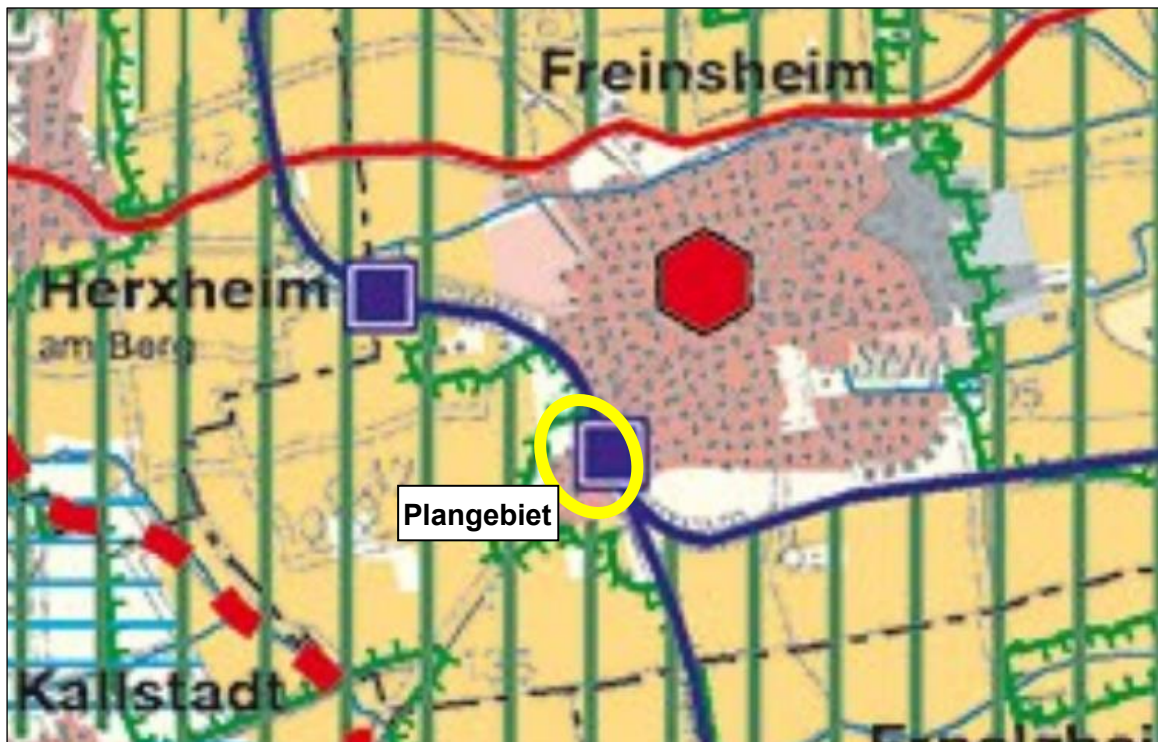
Die zur Verwirklichung der westlichen Randeingrünung sowie zur Herstellung eines Wendepplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge benötigten Flächen sind jedoch nicht mehr dem baulichen Zusammenhang der Ortslage zuzuordnen, sondern befinden sich eindeutig im unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Damit ist das Bebauungsplanverfahren nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung den Verfahrenserleichterungen des § 13 a BauGB zugänglich. Stattdessen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren mit Durchführung einer zweistufigen Beteiligung und Erstellen eines Umweltberichts. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplanentwurf durchgeführte Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wird als frühzeitige Beteiligung gewertet.

3. Einfügung in die übergeordneten Planungen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

▪ Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Soweit angesichts der überlagernden Darstellung des Bahnhofs erkennbar, ist das Plangebiet sowohl im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als auch im Entwurf der Fortschreibung zum Stand der 2. Offenlage und 2. Anhörung (Stand Februar 2023) als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand oder als Weißfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan passt sich damit den Zielen der Raumordnung an.

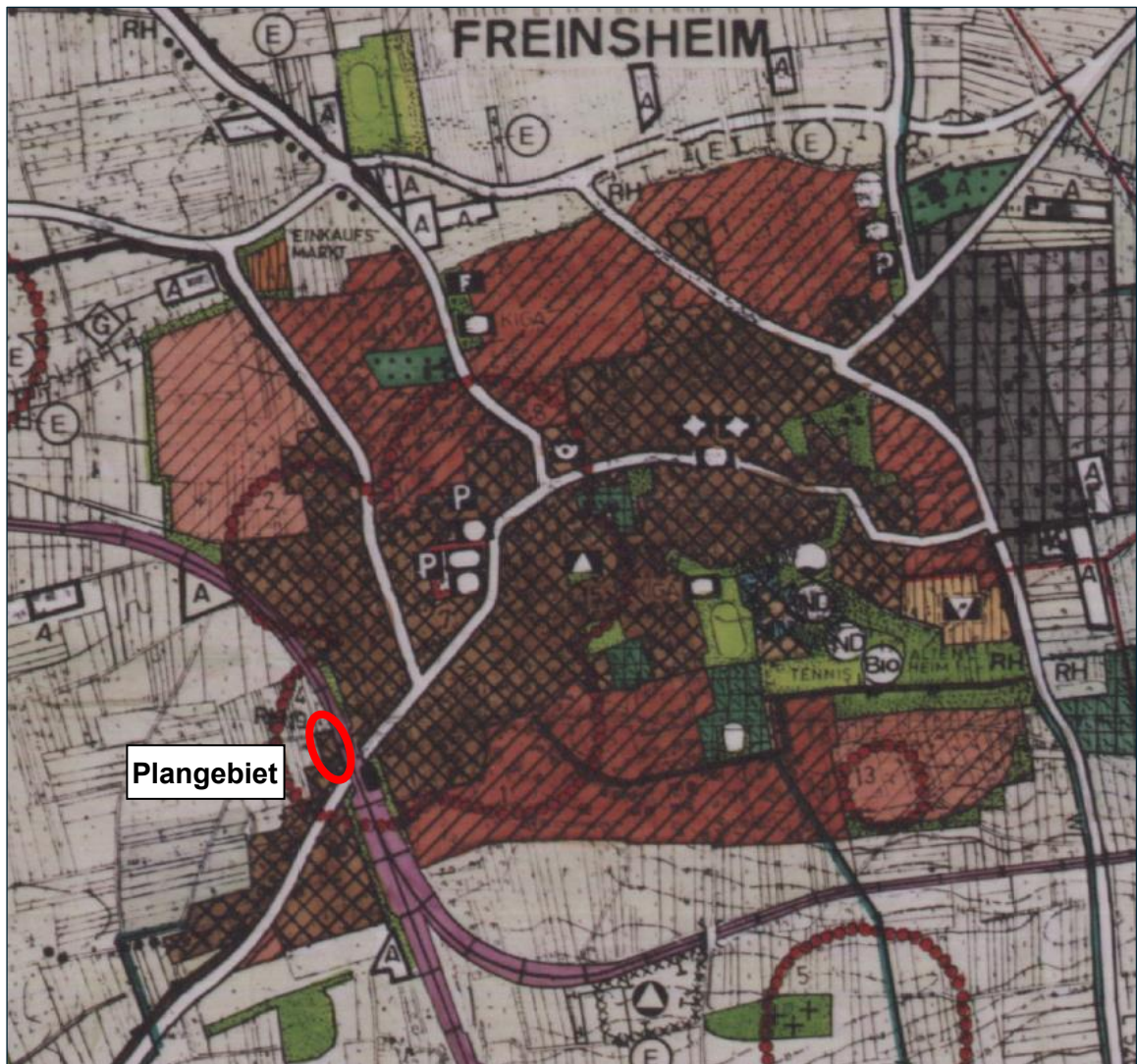


Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

▪ Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan III der Verbandsgemeinde Freinsheim aus dem Jahr 1999 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Weiterhin ist eine archäologische Fundstelle verzeichnet.

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen und öffentlichen Nutzungen.



Ausschnitt des Flächennutzungsplans III der VG Freinsheim in der Fassung von 1999.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Größe der gemischten Baufläche westlich der Bahnlinie beträgt insgesamt ca. 4,6 ha. Die Fläche der vorgesehenen Wohnbebauung beträgt rund 0,37 ha bzw. 8,0 % der gemischten Baufläche westlich der Bahnlinie. Die umgebende Bestandsbebauung präsentiert sich zugleich als mit einzelnen gewerblichen Nutzungen durchsetzte Wohnbebauung. Eine geordnete städtebauliche Ordnung des Gemeindegebiets wird daher aus Sicht der Stadt Freinsheim durch die kleinflächige Abweichung von der Darstellung im

Flächennutzungsplan nicht gefährdet. Die Bebauungsplan kann daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bewertet werden.

Die Stadt Freinsheim wird bei der Verbandsgemeinde darauf hinwirken, dass die abweichende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bei der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und die Darstellung im Flächennutzungsplan angepasst wird.

4. Ursprüngliches Baurecht

Die baulich genutzten Flächen des Plangebiets mit dem zwischenzeitlich brachgefallenen Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses befinden sich planungsrechtlich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb des unbeplanten Innenbereichs ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Prägend im Sinne des § 34 BauGB ist für das Plangebiet zunächst die der Gebäudebestand im Plangebiet selbst sowie die umgebende Bebauung südlich und westlich. Nach Osten hin bildet die Bahnlinie eine städtebauliche Zäsur aus, so dass die Gebäude jenseits der Bahn kaum noch prägend auf das Plangebiet einwirken.

Das teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Flurstück 5780 sowie der nördliche Teil des Wirtschaftswegs mit der Flurstücksnummer 5777 sind dem unbeplanten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Der unbeplante Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung frei gehalten werden.

5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die nahezu vollständig versiegelte Betriebsfläche eines ehemaligen Auto-Hauses mit einem zugehörigen Wohnhaus, Büroräumen, Verkaufsräumen und Werkstatt, um den nördlich und östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie um die angrenzende Brachfläche, die den Höhenversprung vom Gelände des Autohauses zur höher gelegenen offene Landschaft vermittelt. Die Freiflächen des Betriebsgeländes sind bis auf wenige randliche Flächen durchgehend mit Betonsteinpflaster, Asphalt oder verdichtetem Schotterbelag versiegelt. In den 1960er bis 1980er Jahren wurde im Plangebiet auch eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulenbereichen und insgesamt 3 erdverlegten Treibstoffbehältern betrieben.

Der Wirtschaftsweg am östlichen und nördlichen Rand des Plangebiets zeigt sich ebenfalls als betonierter Weg, unter dem ein Regenwasserkanal verläuft.

Direkt südlich und westlich schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage von Freinsheim an. Direkt östlich des Plangebiets verläuft die Bahnlinie, die den westlichen Teil der Bahnhofstraße mit ihren Nebenstraßen von der übrigen Ortslage von Freinsheim trennt. Südlich der Bahnhofstraße zwischen der Bahnlinie und der Straße Am Güterbahnhof befindet sich der Park- und Ride-Platz des anschließenden Bahnhofs von Freinsheim.

Nördlich des Wirtschaftsweges befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Westlich des Plangebiets erstreckt sich die offene Landschaft, die sich hier zum weit überwiegenden Teil als ausgeräumte und großflächige Weinbergsflächen zeigt.

6. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

6.1. Ortsbild

Das Ortsbild wird im Osten durch die hier in Dammlage verlaufende Bahnlinie begrenzt, die damit eine deutliche optische Zensur zur eigentlichen Ortslage der Stadt Freinsheim ausbildet.

Westlich der Bahnlinie ist das Ortsbild geprägt durch eine lockere Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden. Durch die zur Bahnhofstraße hin spitzwinklig geschnittenen Grundstücke stehen die meisten Gebäude mit ihrer straßenseitigen Fassade ebenfalls spitzwinklig (ca. 40°) zur Bahnhofstraße. Die meisten Gebäude sind deutlich von der Straße nach hinten abgesetzt und bilden einen grünen Vorgarten aus.

Die Dachlandschaft ist vorwiegend durch Satteldächer sowie in untergeordnetem Maße durch Krüppelwalm- und Pyramidendächer geprägt.

6.2. Geologie und Boden

Geologie

Freinsheim gehört geologisch zum rund 300 km langen und 36 km breiten Oberrheingraben. Dieser ist Teilstück eines großen Bruchs, der sich vom Mittelmeer bis zur Nordsee erstreckt und im Zusammenhang mit großräumigen plattentektonischen Bewegungen steht. Der Oberrheingraben gliedert sich (linksrheinisch) in einen Trog (Oberrheinebene), die Grabenrandzone (Vorderpfälzer Tiefland) und die Grabenschulter (Haardtrand). Die Oberfläche wird von einer quartären Sedimentfolge geprägt, die z.T. auf mächtigen tertiären Schichten lagert. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Vorderpfälzer Tiefland mit fluviatilen Ablagerungen des Holozäns (Schwemmfächersedimente).

Boden

Im Rahmen der Planung wurde durch das Ingenieurbüro AS Reutemann, Mannheim eine orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung erstellt („Bericht zur Baugrund-, orientierenden Altlastenuntersuchung; Projekt: BVH „Neubaumaßnahme“ im Bereich ehem. Autohaus Schlachter in der Bahnhofstraße 54, 67251 Freinsheim“ vom 11.09.2023).

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden insgesamt 10 Bohrungen in bis zu 8 m Tiefe abgeteuft. Die unter der Oberflächenversiegelung (überwiegend Betonpflaster, teils Schwarzdecke) vorhandenen Bodenschichten werden seitens des Bodengutachters in generalisierter Form wie folgt beschrieben:

Schicht	Tiefe [m]	Lagerung/ Konsistenz	Materialzusammensetzung der Schichtenfolge
1	0,00-0,10 bis 0,40-0,70 m (flächig)	mitteldicht	Auffüllung: Sand, schwach kiesig, teils schwach schluffig, teils schwach bauschutthaltig (< 10%), grau bis braun

Schicht	Tiefe [m]	Lagerung/ Konsistenz	Materialzusammensetzung der Schichtenfolge
2	0,40-0,70 bis 1,00 - 2,10 m (flächig, außer S1 im Hof zwischen Wohnhaus und Ausstellungsraum)	mitteldicht	Feinsand, mittelkiesig, schwach schluffig, zur Tiefe hin Schluffanteil zunehmend, feucht, hellbraun
3	1,00 - 2,10 bis 1,70 - 3,10 m (flächig)	steif bis weich	Schluff, tonig, feucht, braun, zur Basis hin bis 0,3 m mächtige stark humose Torflage, feucht, dunkelbraun
4	1,70 - 3,10 bis ≥ 8,00 m (flächig)	mitteldicht	Feinsand, schwach mittelsandig, schwach schluffig, feucht, grau

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurden auch eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. An einer Auswahl von 7 Bodenluftproben (sämtliche Bohrpunkte im Bereich der ehemaligen Tankstelle bzw. Ostrand der Fläche) wurden orientierend entsprechende Laboranalysen auf leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe vorgenommen. Die ermittelten Messbefunde zeigen durchweg und flächig ein sehr gering erhöhtes Konzentrationsniveau an Aromatengehalten in der Bodenluft an. Es ist davon auszugehen, dass dies im Zusammenhang mit der ehemaligen Tankstellennutzungen bzw. Nutzung als Autohaus/Werkstatt steht. Eine relevante Stoffbelastung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe in der Bodenluft ist jedoch anhand der Daten nicht ableitbar. Unter Verwendung der Arbeitshilfe SIWA – SP – Tool, die seitens der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg zur Abschätzung von Sickerwassergehalten zur Verfügung gestellt wird, ist aufgrund der vollständig versiegelten Oberflächen keine kritische Gefährdung des Grundwassers (über den Wirkungspfad Bodenluft – Grundwasser) anzunehmen.

Aufgrund der Flächenhistorie als Tankstelle sowie als Autohaus mit Werkstatt wird seitens des Bodengutachters jedoch die fachgutachterliche Überwachung der Rückbau/Ausbauarbeiten sämtlicher Altanlagen/Tanks und Reparaturgruben bzw. der dortigen Erdarbeiten im Zuge der Neubaumaßnahme empfohlen.

Im Bereich der zukünftigen Bebauung (Häuser und Tiefgaragen) erfolgt ein Bodenaushub mit Überbauung. Im Bereich der zukünftigen Außenanlagen erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen sehr wahrscheinlich ein oberflächennaher Bodenaustausch mit abschließendem Einbau von geprüftem, unbelasteten Bodenmaterial bzw. Verwendung des Materials der Schicht 2. Unter dieser Maßgabe und der geplanten zukünftigen Nutzung, sind daher die Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Nutzpflanze“ nicht betroffen.

6.3. Wasser

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die versiegelten Flächen bereits in erheblichem Maße eingeschränkt. Lediglich auf den verdichteten Schotterflächen im nördlichen Teil des Plangebiets findet noch eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt.

Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das aus der westlich angrenzenden Weinbergsflächen abfließendes Niederschlagswasser aufnimmt.

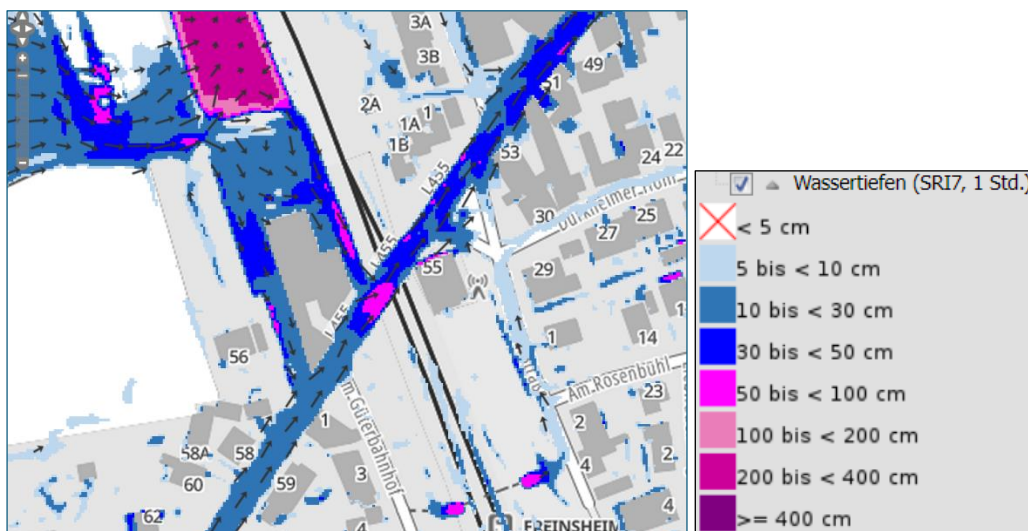
Nach Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Raum Grünstadt und Hydrogeologischen Kartierung im Rhein – Neckarraum liegt der Grundwasserdruckspiegel des Oberen Grundwasserleiters in ca. 110 m ü. NN (> 15 m ab GOK) und spielt damit nach Einschätzung des Bodengutachters bezogen auf das Bauvorhaben keine Rolle.

Gemäß der Aussage des Bodengutachters liegt spätestens in einer Tiefe ab 1,70 bis 3,10 m unter Geländeoberkante schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden mit einem Versickerungsbeiwert von $k_f = \text{ca. } 10^{-5} \text{ m/s}$ vor. Diese Schicht weist damit eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf.

6.4. Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Überflutungen in einer Höhe von ca. 10 cm bis zu 50 cm

gerechnet werden. Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.) könnten Wassertiefen bis zu 2 m erreicht werden. Da die Stadt bereits mit dem direkt nördlich liegenden Rückhaltebecken entsprechende Vorsorgemaßnahmen ergriffen hat, wird dem Bauherren dringend empfohlen, weitere private Vorsorgemaßnahmen beim Bau zu berücksichtigen wie z.B. ein Höhersetzen der Gebäude, Schotts an tiefliegenden Eingängen und Zufahrten etc..

6.5. Klima

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 19 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 - 1 °C registriert. Die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9,9° C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann.

Mit seiner Lage am Rand der Rheinebene liegt das Plangebiet hygrisch am Rand eines der niederschlagärmsten Naturräume Deutschlands. Mit einem langjährigen Mittel von 626 mm ist der Niederschlag im Jahresgang jedoch bereits deutlich reichlicher als z.B. im nur wenige km entfernten Haßloch, das nur etwa 550 mm Niederschlag verzeichnet.

Als Windströmung herrschen - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmungen vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung).

Das Plangebiet selbst ist zum erheblichen Teil durch Gebäude, Betonsteinpflaster, Schwarzdecke und verdichteten Schotterbelag versiegelt und trägt damit zur sommerlichen Überwärmung der Siedlung bei. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der offenen Landschaft im Norden und Westen und der in Dammlage verlaufenden Bahn als Begrenzung bodennaher Luftströmungen aus oder in Richtung der weiteren Ortslage von Freinsheim im Osten ist jedoch nicht zu erwarten, dass die kleinklimatische Wirkung der Fläche wesentlich über das eigentliche Plangebiet hinausreicht.

6.6. Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses sowie durch einen betonierten Wirtschaftsweg nahezu vegetationslos. Es finden sich lediglich sehr kleine, ehemals mit Ziersträuchern und Blumenrabatten gestaltete Flächen. Ein Teil der Gebäude ist mit Efeu und Jungfernbräutig begrünt und seit der Aufgabe der Nutzung bildet sich im Bereich des Schotterbelags sowie in Spalten von Betonplatten zunehmend eine schütterere Sukzessionsvegetation.

Das Plangebiet bietet dementsprechend keinen nennenswerten Lebensraum für die Tiere der Siedlung oder der angrenzenden offenen Landschaft. Im Rahmen des zur Planung erstellten artenschutzrechtlichen Gutachtens („Neubau eines ehemaligen Autohauses Schlachter Ortsgemeinde Freinsheim – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“; erstellt durch Dr. Wilhelmi; Mutterstadt; Januar 2024) konnten lediglich Haussperling und Hausrotschwanz als mögliche Brutvögel im Plangebiet identifiziert, jedoch nicht konkret nachgewiesen werden.

Sehr siedlungsholde Gebüschbrüter wie Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig wären als Brutvögel im Plangebiet erst nach einer deutlich stärkeren Verkrautung und Verbuschung des Geländes zu erwarten.

Für Gehölzfreikronenbrüter und Höhlenbrüter fehlen alle geeigneten Habitatrequisiten.

Für obligate Bodenbrüter ist der Raum definitiv zu klein, außerdem bevorzugen diese Arten wie Feldlerche, Schwarzkehlchen, Rebhuhn etc. weite Sichtachsen in ihrem Lebensraum und meiden vertikale Strukturen wie Gebäude und hohe Gehölze auf Distanzen bis über 70 m.

Alle potentiellen Vogelarten mit Ausnahme des Haussperlings gehören zu den noch ungefährdeten, häufigen Arten, deren Populationen sich im günstigen Erhaltungszustand befinden.

Für Fledermäuse bietet die Gebäude im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten, so dass diese Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Alle weiteren Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder besonders geschützte Arten können definitiv im Betrachtungsraum ausgeschlossen werden. Es fehlen alle geeigneten und präferierten Habitatstrukturen.

Auch artenschutzrechtlich geschützte Schmetterlinge, Libellen und Käferarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die notwendigen Lebensräume für diese Tierarten fehlen.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht registriert und sind nach Aussage des Gutachters auch nicht zu erwarten.

Eine Bedeutung des Raums für Amphibien und speziell für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nach Einschätzung des Gutachters nicht gegeben. Selbst eine Durchwanderung des freien Raums auf dem Weg zu Laichgewässern ist auszuschließen.

In den Randstrukturen sowie in den offenbar von Rissen und Hohlräumen durchzogenen Mauern der östlichen und nördlichen Einfriedung lebt jedoch eine Population von Mauereidechsen, die offenbar im Kontakt mit der Population auf dem östlich angrenzenden Bahndamm steht. Die Größe der Population im Plangebiet wird seitens des Gutachters auf ca. 120 Tiere geschätzt. Nach Einschätzung des Gutachters kann sich die Population auf der sonst weitgehend ungeeigneten Hoffläche nur aufgrund des reichen Angebots an Versteckplätzen überhaupt aufhalten.

7. Immissionsschutz

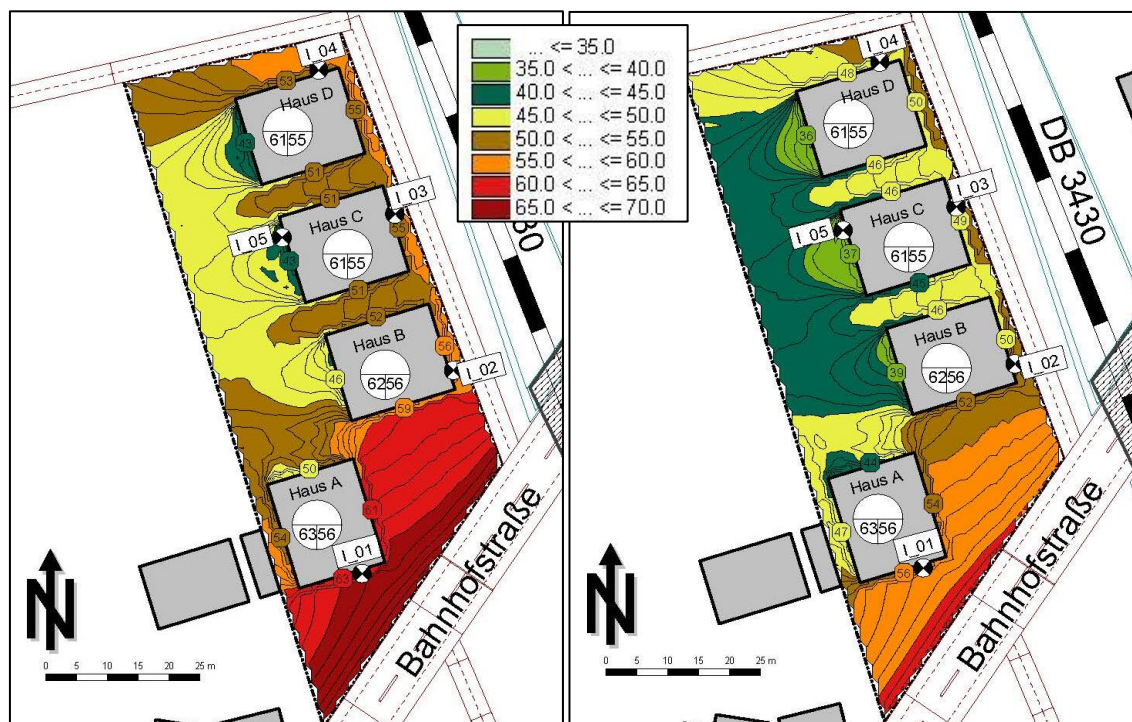
Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallquellen sind die östlich direkt an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie sowie die direkt südlich verlaufende Bahnhofsstraße / L 455 als nächstgelegene klassifizierte Straße.

Um den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschall abzuschätzen und die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz bestimmen zu können wurde ein Schallgutachten zur Planung erstellt („Gutachten R 2402-02“; erstellt durch: Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten vom 11.01.2024).

Der Schallgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) am Tag bei freier Schallausbreitung auf Höhe des

Erdgeschosses (ca. 3 m über Gelände) lediglich im Nordwesten des Plangebiets auf ca. ¼ der Fläche nicht überschritten wird. In der Nacht wird dagegen der einschlägige Orientierungswert der DIN 18009 für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Gemäß der vorliegenden Schallausbreitungskarten wirken auf die Westfassaden der östlichen Gebäude am Tag zwischen 55 und 60 dB(A) sowie zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) in der Nacht ein. Auf das am stärksten durch die Bahnhofstraße belastete Gebäude wirken Schallpegel von 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht ein.

Relevante Quellen für Gewerbeschall finden sich im Umfeld des Plangebiets nicht.



Gesamtlärm Schiene + Straße am Tag (links) und in der Nacht (rechts) auf Höhe des Erdgeschosses. Quelle: („Gutachten R 2402-02“; erstellt durch: Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten vom 11.01.2024; S. 20 und 21.

8. Fachrechtliche Schutzgebiete

8.1. Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das sich über nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstreckt.

Darüber hinaus liegen für das Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Ausweisungen vor.

Nördlich des Plangebiets in einem Abstand von ca. 5 m erstreckt sich ein Teil des Vogelschutzgebietes 6514-401 Haardtrand, das sich in mehreren Teilflächen von Grünstadt im Norden bis nach Albersweiler im Süden erstreckt. Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt, dass die „Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen,

artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern“ als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

Brutvögel:

Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H), Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Raufußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler:

Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer

Entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu gewährleisten, dass durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig werdenden Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes hervorrufen können.



Detailausschnitt Vogelschutzgebiet Haardtrand im Bereich des Planungsgebietes Quelle: Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000 Gebiet erstellt („Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter, Ortsgemeinde Freinsheim; NATURA 2000 Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet VSG 6514-401 „Haardtrand““ erstellt durch: Dr. Friedrich K. Wilhelmi; Consultant für Umweltmanagement; Mutterstadt zum 30.01.2024).

FFH-Lebensraumtypen, die innerhalb des Netzes NATURA-2000 auch für Zielarten der Vogelschutzgebiete durchaus eine Bedeutung haben, kommen im Betrachtungsraum und dessen potentielltem Wirkraum nicht vor.

Das Vorhaben ist sehr kleinräumig und beschränkt sich auf eine bestehende, vorbelastete Fläche. Es entsteht kein Flächenentzug für das Schutzgebiet, es kommt zu keiner Beanspruchung essentieller Habitatstrukturen und Lebensraumtypen und zu keiner signifikanten Beeinträchtigung von Zielarten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Arten des Gebiets Nr. 6514-401 durch die Neubebauung am Ortsrand Freinsheim nicht zu erwarten sind. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind laut Gutachter daher nicht erforderlich.

8.2. Wasserrecht

Für das Plangebiet liegen keine wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen vor.

8.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist der Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim; (Hrsg.: Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Mainz) wird der Bahnhof beschrieben als:

- **Bahnhofstraße 55:** Bahnhof, dreigeschossiger Putzbau mit Sandsteinportikus und hölzerner Überdachung, 1872/73.

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Planung sind in der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zwei archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen neolithischen Einzelfund (Fundstelle Freinsheim 10) und allgemein vorgeschichtliche Siedlungs- und Produktionsfunde (Fundstelle Freinsheim 19). Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie bestehen jedoch keine Einwände gegen die Planung, da nach Einschätzung der GDKE nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben die genannten Fundstellen berührt.

9. Bestehende Fachplanungen

Die Deutsche Bahn (DB) wird die Eisenbahnüberführung über die Bahnhofstraße in Freinsheim erneuern. Die Brücke auf der Strecke Bad Dürkheim–Monsheim ist am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und muss daher durch ein neues Bauwerk ersetzt werden.

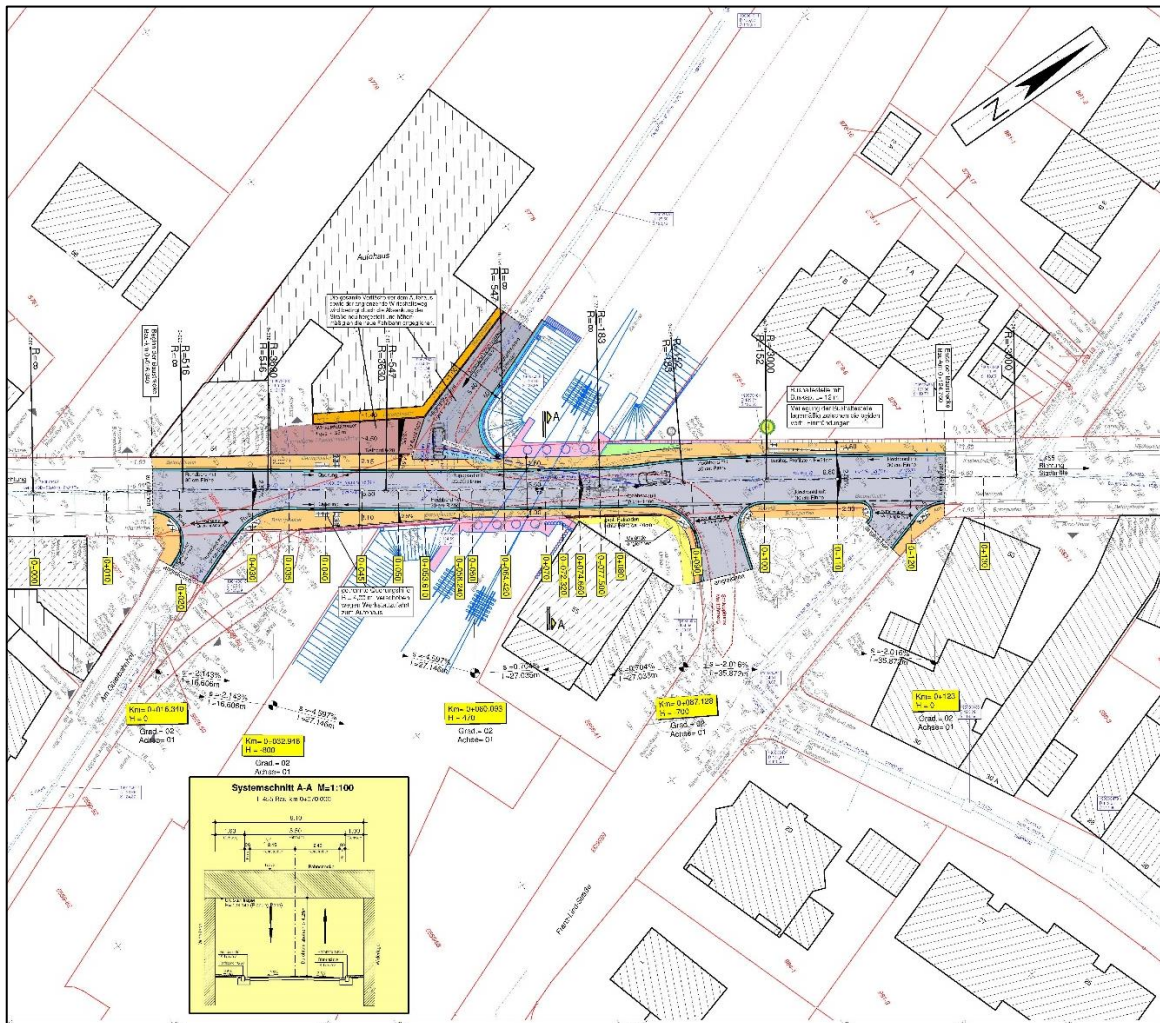
Hierzu wird der neue Brückenteil zunächst südlich des Plangebiets „Bahnhofstraße 54“ im Bereich des P+R - Platzes hergestellt und anschließend entlang der L 455 in die nach dem Abriss des Eisenbahnüberwegs entstehende Lücke an den endgültigen Standort eingeschoben. Dabei wird das Brückenbauwerk im Zeitraum vom 02.10.2026 bis 19.10.2026 temporär auf der

Stadt Freinsheim - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 54“
Fassung zur Satzung vom 22.05.2025

L 455 südlich des Plangebiets zunächst gelagert, komplettiert und anschließend eingeschoben. Die L 455 ist in diesem Zeitraum vollständig gesperrt.

Ein Teil der vorgefertigten Konstruktion kommt dabei vorübergehend auf dem Gelände des Planungsgebiets zu stehen. Der südliche Teil des Plangebiets ist aus diesem Grund ebenfalls mit einer Veränderungssperre belegt. Zusätzlich benötigt die Bahn den Wirtschaftsweg entlang der Bahn als Zufahrt zu einer Fläche zur Baustelleneinrichtung nordwestlich des Plangebiets, welche in den Planfeststellungsunterlagen ausgewiesen ist.

Im Zusammenhang mit der Erneuerung der Eisenbahnüberführung verbreitert der Landesbetrieb Mobilität (LBM) Speyer die unterführende Bahnhofstraße. Vorgesehen ist dabei auch eine Absenkung der Straße, um die Durchfahrts Höhe unter der Brücke zu verbessern. Da auch nach einer Verbreiterung der Eisenbahnunterführung die Sichtverhältnisse aus dem bahnparallelen Wirtschaftsweg auf die L 455 unzureichend bleiben werden, soll die Anbindung künftig nur noch für Fußgänger und Radfahrer bzw. als Rettungszufahrt dienen.



Ausbau der L 455 im Zuge der Erneuerung des Brückenbauwerks der Deutschen Bahn AG in der Ortslage Freinsheim Quelle: Planfeststellung des LBM Speyer; Lageplan

Grundsätzlich sind die Planungen der DB InfraGo sowie des LBM mit dem privaten Vorhaben vereinbar. Unabhängig von den Inhalten des Bebauungsplans ist jedoch eine enge Abstimmung der konkreten Ausführungsplanungen, Bauzeiten sowie der Baustelleneinrichtung erforderlich.

10. Planung

10.1. Städtebauliches Konzept

Ziel der Planung ist die Errichtung von vier Wohngebäuden mit insgesamt 24 Wohnungen. Eines der Gebäude tritt dabei im Südwesten des Plangebiets an die Stelle des bisherigen Wohnhauses an der Bahnhofstraße. Die weiteren 3 Gebäude reihen sich etwas abgerückt von der Bahnhofstraße entlang der östlichen Grundstücksgrenze auf. Alle Gebäude treten um mindestens 8 m hinter die Bahnhofstraße zurück.

Die Fläche vor den straßenseitigen Gebäuden wird für Stellplätze genutzt. Die Mehrzahl der Stellplätze wird jedoch in einer Tiefgarage unterhalb der Gebäude sowie unter der Freifläche untergebracht, so dass der überwiegende Teil der nicht überbauten Grundstücksfläche für eine Grüngestaltung zur Verfügung steht. Lediglich das Anpflanzen tiefwurzelnder Bäume und Sträucher ist auf der begrünten Tiefgarage nicht möglich.

Unabhängig von dem Vorhaben soll der östlich und nördlich der geplante Wohnbebauung verlaufende Wirtschaftsweg aufgegeben und in einen Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Die Aufgabe des Wirtschaftsweges ergibt sich aus der Ertüchtigung der östlich angrenzenden Bahnunterführung, durch die die Bahnhofstraße im Bereich der Einmündung des Wirtschaftsweges um bis zu 0,5 m tiefer gelegt wird. Die Kosten einer Anpassung des Wirtschaftsweges mit einer entsprechenden Steigung wurden seitens der Stadt Freinsheim als deutlich zu hoch bewertet. Darüber hinaus sprechen auch die schlechten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Wirtschaftsweg auf die Landesstraße zum stadtauswärts durch die Bahnunterführung fahrenden Verkehr gegen eine Fortführung der Wegebeziehung. Durch die Umwandlung zum Fuß- und Radweg kann die Wegebeziehung in die freie Landschaft für Radfahrer und Spaziergänger erhalten bleiben. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Teil des Weges dient darüber hinaus als fußläufige Zuwegung sowie als Feuerwehrezufahrt für die drei östlichen Gebäude im Plangebiet. Die bestehende Anbindung des Weges an die Bahnhofstraße soll daher im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durch eine auch für Feuerwehrfahrzeuge befahrbare Rampe ersetzt werden. Eine missbräuchliche Nutzung als „Schleichweg“ oder durch landwirtschaftlichen Verkehr kann durch das Setzen eines Pollers mit Feuerwehrschlüssel wirksam unterbunden werden.

Der nördliche, in Ost-West-Richtung verlaufende Teil des Weges, dient künftig noch als Zugang und Pflegeweg zum nördlich des Plangebiets gelegenen Regenrückhaltebecken. Mit der Aufgabe des Wirtschaftsweganschlusses an die Bahnhofstraße ist für den landwirtschaftlichen Verkehr nordwestlich des Plangebiets eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Die Abkoppelung des Wirtschaftsweges von der Bahnhofstraße ist allerdings nicht durch das Vorhaben bedingt, sondern durch den Neubau der Bahnbrücke. Die Anlage der Wendemöglichkeit ist daher nur Bestandteil des Bebauungsplans, nicht jedoch des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Ebenso nicht unmittelbarer Teil des Vorhabens ist die geplante Ertüchtigung der Ableitung des auf dem Wirtschaftsweg im Starkregenfall von Westen zufließenden Niederschlagswassers in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken.



Planung des Vorhabenträgers (Stand 24.01.2024)

10.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Wie in Kapitel 2.2 dargelegt, wird der vorliegende Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan, bestehend aus dem eigentlichen Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem begleitenden Durchführungsvertrag, aufgestellt.

Aufgrund der Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans können die Inhalte des Bebauungsplans auf die wesentlichen rahmensetzenden

Festsetzungen beschränkt werden. Die Kubatur der Gebäude und Ausgestaltung der Erschließungsanlagen wird durch die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans fixiert und planungsrechtlich gesichert.

10.2.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres erheblichen Flächenbedarfs und Tankstellen aufgrund ihres Störpotentials durch den generierten Kundenverkehr unzulässig.

Entsprechend der konkret geplanten Wohnnutzung und der begrenzten Zahl der Parkplätze im Plangebiet werden zusätzlich alle mit nicht unerheblichem Mitarbeiter-, Kunden- oder Besucherverkehr einhergehenden Nutzungen ausgeschlossen. Im Süden des Plangebiets stehen mit dem Park- und Ride Parkplatz des Bahnhofs Freinsheim zwar eine größere Anzahl öffentlicher Parkplätze zur Verfügung. Diese Parkplätze sollen jedoch vorrangig für Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs bereitgehalten und nicht durch die umliegende Nutzungen in Beschlag genommen werden. Aus diesem Grund sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet unzulässig.

Nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der für das Plangebiet vorgesehenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist lediglich die Ansiedlung kleiner, in der Regel nebenberuflich geführter Betriebe ohne oder mit geringem Kundenverkehr zu erwarten wie z.B. gewerblicher Internethandel, Dienstleistungstätigkeiten wie Übersetzungsdienste, Nachhilfe-, Sprach- oder Musiklehrer, die Nutzung einer als gewerblich zu bewertenden Solaranlage oder kleine Handwerksbetriebe aus dem Kunst- oder Kunsthandwerkssortiment wie z. B. ein Schmuck- oder Modeatelier zu erwarten. Derartige Nutzungen sind im Plangebiet als unproblematisch zu bewerten und werden daher ausnahmsweise zugelassen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet hat.

10.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkreten Planung des Vorhabenträgers wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch eine gegenüber dem im § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Orientierungswert für die Obergrenze verringerte GRZ von 0,35 und eine maximale Gebäudehöhe von 13,3 m beschränkt.

Die festgesetzte GRZ darf dabei gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Eine weitergehende Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,75 wird auf der Rechtsgrundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Tiefgaragen unter der

Erdoberfläche zugelassen. Diese zusätzliche Überschreitung der GRZ wird dabei durch die gestalterische Festsetzung flankiert, dass Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 40 cm mächtigen durchwurzelbaren Boden- / Substratschicht zu überschütten und dauerhaft zu begrünen sind, soweit sie nicht durch Gebäude, Wege, Stellplätze oder Terrassen überdeckt werden.

Mit der verringerten GRZ für Hauptgebäude in Verbindung mit der regelmäßigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sowie der weitergehenden Überschreitung für erdüberdeckte und begrünte Tiefgaragen kann gegenüber dem aktuellen Bestand eine nicht unerhebliche oberflächige Entsiegelung und damit ein zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung und stellt damit sicher, dass die Gebäude im Plangebiet die umgebende Bebauung nicht überragen.

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe dient die Oberkante des Gehwegs an der Bahnhofstraße an der südwestlichen Ecke des Plangebiets.

Auf eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die Festsetzungen zur GRZ und zur Gebäudehöhe ausreichen, um die Kubatur der zulässigen Bebauung angemessen zu begrenzen. Die konkrete Kubatur der Gebäude wird darüber hinaus durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich fixiert.

10.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an der konkreten Planung der vier Baukörper, wobei jeweils zur Vorhabenplanung noch ein begrenzter Planungsspielraum verbleiben soll. Die vier vorgesehenen Baukörper werden dabei in einer durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst, die für das südliche Gebäude nach Westen verspringt.

Im Osten reicht die überbaubare Grundstücksfläche dabei auf bis 1,5 m an den angrenzenden Fuß- und Radweg heran. Im Norden und Westen hält die überbaubare Grundstücksfläche mindestens den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von 3 m zur Plangebietsgrenze und im Süden einen Abstand von mindestens 7 m zur Bahnhofstraße ein.

Auf eine Festsetzung zur Bauweise wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet, da sich die durch die gemeinsame Tiefgarage unterirdisch verbundenen Baukörper der vier Wohnhäuser den gängigen Definitionen zur Bauweise entziehen. Optisch stellen sich die vier Gebäude als freistehende Einzelhäuser in offener Bauweise dar. Aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage, die die oberirdisch sichtbaren Wohnhäuser auf nicht sichtbare Weise miteinander verbindet, sind die Gebäude planungsrechtlich als ein Bauwerk zu bewerten, das mit einer Länge von deutlich über 50 m die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschreitet. Aufgrund der Bindungswirkung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann ohnehin auf eine Festsetzung zur Bauweise verzichtet werden.

10.2.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zur planungsrechtlichen Sicherung sowohl der oberirdischen Stellplätze als auch der vorgesehenen Tiefgarage wird eine Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen festgesetzt, die ausgehend von der konkreten Planung mit einem begrenzten Spielraum abgegrenzt wird. Oberirdische Garagen sind im Plangebiet aus gestalterischen Gründen unzulässig. Die Anlage von oberirdischen Garagen bzw. von zwei Garagenhöfen an Stelle der oberirdischen Stellplätze erscheint städtebaulich an der Bahnhofsstraße nicht wünschenswert oder angemessen.

Eine weitergehende Regelung von Nebenanlagen wird nicht als notwendig erachtet, da die Lage und Ausdehnung größerer Nebenanlagen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans ausreichend fixiert wird. Für kleinere Nebenanlagen wie Gartenschuppen, Spielgeräte für Kinder und ähnliches, die erfahrungsgemäß erst nach dem Erstbezug der Gebäude ergänzt werden und die daher nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan erfasst sind, wird keine Regelungsnotwendigkeit gesehen. Die Grundfläche derartiger Nebenanlagen geht dabei in die Berechnung der GRZ bzw. der zulässigen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen um bis zu 50% ein.

Die Festsetzung zur Anlage von nicht überbauten Flächen gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB), dient dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung (§§ 1 Abs. 5 S. 2, 1a Abs. 5 BauGB) und trägt wesentlichen Umweltbelangen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB Rechnung. Da bereits durch Gebäude und sonstige bauliche Anlagen regelmäßig eine umfangreiche Flächenversiegelung stattfindet, sind die verbleibenden Freiflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Dies vermindert Hitzestaus, unterstützt die Entwässerung und schafft Habitate für Tiere und Pflanzen. Neben der klassischen "Verschotterung" sind auch andere, monotone Gestaltungen ökologisch nachteilig. Ferner stört das Einbringen von Folien, aber auch wasserdurchlässigen Materialien wie Vliese in den Boden die Bodenfunktionen und hat daher ebenfalls zu unterbleiben. Ausgenommen ist hier die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bis 50 m², da hier auch Lebensraum geschaffen wird. Diese Größe ist sowohl für einen reinen Zierteich als auch für einen kleinen Schwimmteich ausreichend und ist als Höchstmaß für das gesamte Gebiet gedacht.

10.2.5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Ausgehend von der konkreten Planung mit jeweils 6 Wohnungen je Wohngebäude wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, um auch eine veränderte Aufteilung der Wohnfläche zugunsten kleinerer Einheiten zuzulassen.

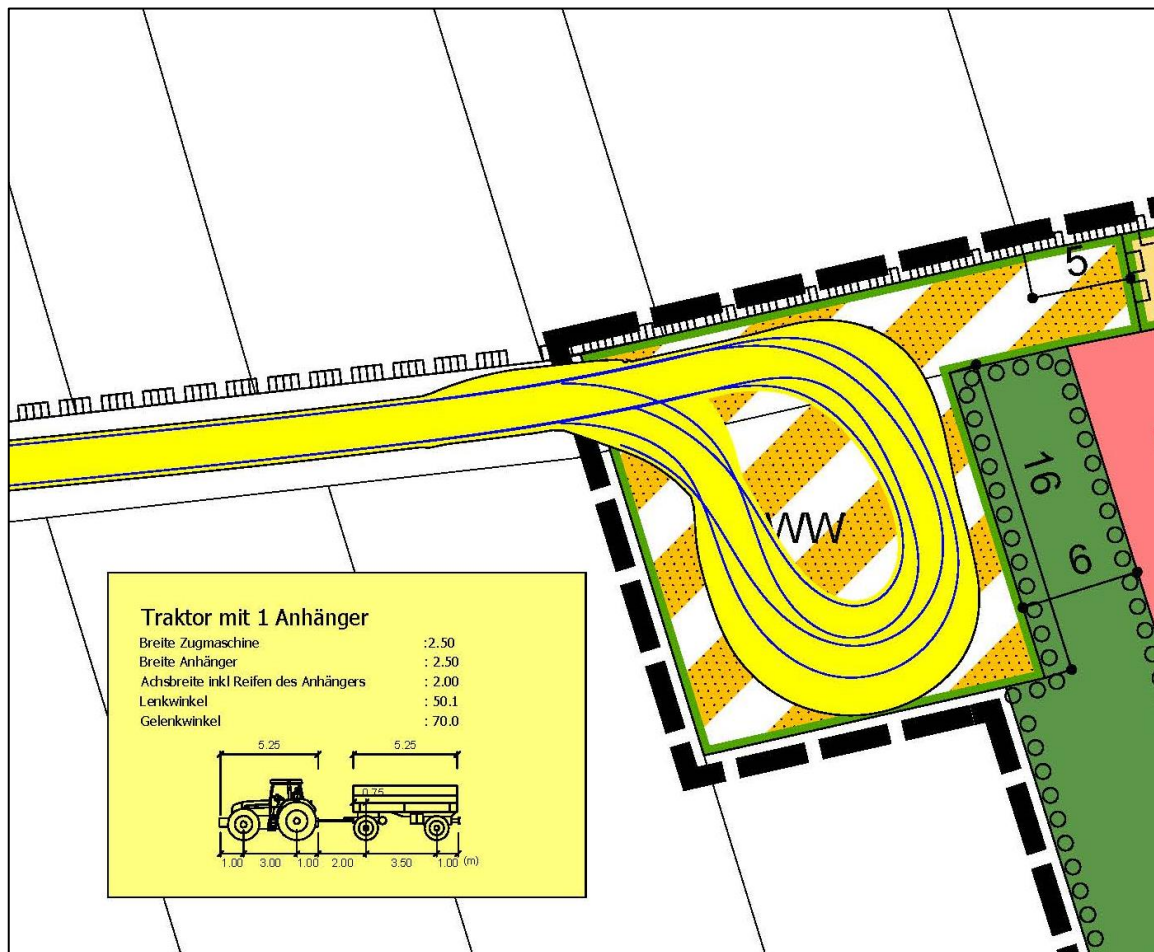
10.2.6. Verkehrserschließung / Wirtschaftsweg

Aufgrund der schlechten Sichtverhältnisse an der Einmündung des Wirtschaftsweges in die Bahnhofsstraße möchte die Stadt Freinsheim den Wirtschaftsweg nördlich und östlich des ehemaligen Autohauses aufgegeben und die Fläche an den Vorhabenträger veräußern. Der ehemalige Wirtschaftsweg wird daher als private Verkehrsfläche in das Plangebiet einbezogen und soll dem privaten Vorhaben als Feuerwehrezufahrt sowie als fußläufige Zuwegung zu den drei östlichen Gebäuden entlang der Bahnlinie dienen. Darüber hinaus soll der

ehemalige Wirtschaftsweg unverändert als öffentlicher Fuß- und Radweg nutzbar bleiben und im Bedarfsfall als Rettungsweg und Zugang zu den Gleisanlagen der DB dienen. Die entsprechende Nutzungsmöglichkeit wird durch die Eintragung eines Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit bzw. der DB gesichert. Der bestehende Regenwasserkanal unter dem bahnparallelen Teil des Wirtschaftswegs wird ebenfalls durch den Eintrag eines Leitungsrechts zugunsten der Verbandsgemeindewerke als Betreiber der Kanalleitung gesichert. Die Fläche des ehemaligen Wirtschaftswegs wird dementsprechend als private Verkehrsfläche und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Mit der Aufgabe des Wirtschaftswegs im Plangebiet endet der von Westen kommende Grasweg künftig stumpf auf dem Plangebiet. Auf Wunsch der Landwirtschaftskammer wird am Ende des Wirtschaftsweges ein Wendeplatz vorgesehen und als Wirtschaftsweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Der Wendeplatz wird ausreichend für ein Gespann aus einem Traktor mit einem landwirtschaftlichen Anhänger dimensioniert. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um eine unbefestigten Seitenweg, der beidseitig Weinbergsflächen sowie einen Feldgarten erschließt. Angesichts der geringen Flurstücksgrößen der durch den Wirtschaftsweg erschlossenen Rebflächen ist faktisch ausgeschlossen, dass auf diesen Flächen Erntemengen erzeugt werden, die die Einfahrt mit längeren Zügen oder mit mehr als einem Anhänger erforderlich machen. Mit dieser Dimensionierung entsprechend dem maximalen zu erwartenden Bedarf wird eine Überdimensionierung der versiegelten Fläche zulasten der landwirtschaftlichen Nutzfläche vermieden.

Auch die Zuwegung zur westlichen Pflegezufahrt in das bestehende Regenrückhaltebecken wird als öffentlicher Wirtschaftsweg festgesetzt.



Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge; Schleppkurve mit Bemessungsfahrzeug: „Traktor mit einem landwirtschaftlichen Anhänger“

Die Erschließung der privaten Baugrundstücke erfolgt ausschließlich von der Bahnhofstraße. Die Zufahrt zu den vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sowie der Tiefgarage erfolgt durch zwei unabhängige Zufahrten von der Bahnhofstraße. Die etwas höher gelegene, westliche Zufahrt erschließt das einzelstehende westliche Gebäude sowie die davor befindlichen oberirdischen Stellplätze. Eine weiter östlich gelegene Zufahrt teilt sich kurz nach dem Abzweigen von der Bahnhofstraße in die Rampe zur Tiefgarage und in die Zufahrt zu den übrigen oberirdischen Stellplätzen. Keiner der Stellplätze wird direkt von der Bahnhofstraße angefahren. Die Fläche der Zufahrten wird im Bebauungsplan nicht als öffentliche oder private Verkehrsfläche festgesetzt, sondern in die Fläche für Garagen und Stellplätze einbezogen. Die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan erscheint ausreichend, um die vorgesehene Erschließung rechtlich zu fixieren. Um Konflikte mit der östlich angrenzenden Bahnunterführung zu vermeiden, wird bis zu einem Abstand von 18 m zum bahnbegleitenden privaten Fuß- und Radweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Der Zugang zu den drei östlichen Gebäuden erfolgt durch die Tiefgarage oder zu Fuß von den oberirdischen Stellplätzen oder von der Bahnhofstraße aus über den privaten Fuß- und Radweg am östlichen Rand des Plangebiets. Der Fuß- und Radweg dient auch als Feuerwehzufahrt zu den drei östlichen Gebäuden. Eine missbräuchliche Nutzung des Fuß- und Radwegs durch Pkw oder den

landwirtschaftlichen Verkehr kann durch einen Poller im Zufahrtbereich unterbunden werden.

10.2.7. Schallschutz

Wie in Kapitel 7 der Begründung dargelegt, werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschall der Bahnhofstraße im Süden sowie der Bahnlinie im Osten in weiteren Teilen des Plangebiets erreicht oder überschritten. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Ausweisung einer weniger störepfindlichen Nutzung
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden für die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplante schutzbedürftige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle

Bei der Beurteilung möglicher Maßnahmen an den Verkehrslärmquellen ist zu berücksichtigen, dass die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr der Bahnhofstraße sowie durch den Schienenverkehr der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie bestimmt werden. D.h. wenn eine grundsätzliche Verbesserung der schalltechnischen Situation durch Maßnahmen an den Quellen erreicht werden soll, werden Maßnahmen für den Straßenverkehr und / oder den Schienenverkehr erforderlich. Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind nicht im Zuge der Bauleitplanung durchsetzbar und wurden daher bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzeptes nicht berücksichtigt.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar, da der am stärksten betroffene Teil des Baugrundstückes direkt an der Bahnhofstraße bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist und die an der Erschließungsstraße orientierte Bebauung aus städtebaulichen Gründen auch im Zuge der Neubebauung fortgeführt werden soll.

Ein Einhalten von Mindestabständen bzw. eine Vergrößerung des Abstands würde im Ergebnis zudem den Verzicht auf die Nutzung wesentlicher Teile des innerörtlichen Baulandpotenzials bedeuten.

Festsetzung einer weniger stöempfindlichen Nutzung

Ausgehend von dem konkreten Vorhaben ist im Plangebiet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Die Ausweisung eines Baugebietstyps mit einer geringeren immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit und einem zumindest nicht unerheblichen Anteil das Wohnen ergänzender gewerblichen und sonstiger Nutzungen (dörfliches Wohngebiet oder Mischgebiet) widerspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Fläche. Daher kommt eine grundsätzlich andere Art der baulichen Nutzung nicht in Betracht.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)

Bei der Auswahl der einzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben aktive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich Vorrang. Als aktive Schallschutzmaßnahmen können z. B. Schallschutzwände oder Erdwälle in unmittelbarer Nähe der Emissionsquelle oder des Immissionsortes eingesetzt werden, um die Schallausbreitung zwischen Emissionsquelle und schutzwürdigen Nutzung zu erschweren.

In der konkreten Situation würde - um einen wirksamen aktiven Schallschutz zu erreichen - eine Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße sowie ggf. entlang der Bahnlinie notwendig werden. Eine Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße wäre ortsbildgestalterisch jedoch nicht zu verantworten. Entlang der Bahnlinie stellt sich neben der Wirkung auf das Ortsbild auch die Frage, ob die Fläche zwischen Gleisbett und Wirtschaftsweg für die Gründung der notwendigen Schallschutzwand ausreichen würde.

Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwand gerade in den Obergeschossen keinen umfassenden Schallschutz für die geplante Bebauung bewirkt, aber die Qualität der Wohnungen insbesondere in im Erdgeschoss stark eingeschränkt. Daher wird zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet und der Schallschutz alleine durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenfassaden umgesetzt.

Schutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommen z. B. die Vorgabe für die Orientierung von Fenstern von Aufenthaltsräumen bzw. der Aufenthaltsräume selbst oder die Durchführung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden.

- Grundrissanordnung

Als mögliche Maßnahme wurde geprüft, ob für die Wohnnutzungen eine Grundrissorientierung in der Art möglich ist, dass keine Aufenthaltsräume an Fassaden vorgesehen werden, an denen der Beurteilungspegel den Wert der grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle bzw. der Gesundheitsgefahr für Wohnnutzungen von 70 dB(A) am Tag und/oder 60 dB(A) in der Nacht erreichen und überschreiten. Pegel oberhalb der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden jedoch an keinem Fassadenabschnitt erreicht. Maßnahmen zur Grundrissanordnung werden daher in Bezug auf den Verkehrslärm nicht erforderlich.

- Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an den Emissionsquellen nicht als möglich erachtet werden und Maßnahmen zur Grundrissorientierung nicht notwendig erscheinen, wird aufgrund der Geräuscheinwirkungen und den daraus resultierenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderung (DIN 4109-1: 2018-01) erforderlich. Bei den baulichen Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um eine entsprechende Luftschalldämmung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume, insbesondere der Fenster aber auch der Wände, Dächer, Rollladenkästen usw.. Da im Plangebiet ausschließlich Wohnnutzung geplant ist, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel des Nachtzeitraums für die Bemessung der Schallschutzmaßnahmen zugrunde zu legen.

Daher wird entsprechend der Empfehlung des Schallgutachters festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden. Wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel (z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung) vorliegen, ist es möglich Ausnahmen von den Festsetzungen zur Vermeidung/Verringerung des Verkehrslärms zuzulassen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

- Fensterunabhängige Lüftung in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) die gebietsabhängigen Orientierungswerte nahezu flächendeckend überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen kann

verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

10.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung soll auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen soweit möglich verzichtet werden, zumal die Stadt Freinsheim für das Plangebiet durch das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans und entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag wesentlich detaillierter und effektiver auf die Gestaltung des Bauvorhabens Einfluss nehmen kann.

Da sich die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Freinsheim nach der Satzung der Stadt Freinsheim über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze ergibt, erscheinen lediglich Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zum Freihalten der Sichtdreiecke an den beiden Zufahrten auf die L 455 von Sichtdreiecken erforderlich.

Ausgehend von der vorliegenden Planung sowie in Anlehnung an die umgebende Baustruktur sind Satteldächer sowie aus Satteldächern zusammengesetzte Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 15° - 50° zulässig. Eine größere Dachneigung als 50° ist im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und fügt sich daher nicht in die umgebene Bebauung ein. Gleiches gilt für eine sehr geringe Dachneigung von < 15°, bei der die städtebauliche Wirkung eines Daches nahezu einem im Umfeld des Plangebiets untypischen und daher unerwünschten Flachdach entspricht.

Die Beschränkung der zulässigen Dachform auf Satteldächer und aus Satteldächern zusammengesetzten Dachformen soll ein zu starkes optisches Zersplittern der Dachgestaltung in viele verschiedene Teildächer mit jeweils anderer Dachform vermeiden.

Für Carports, Nebengebäude, Gauben und untergeordnete Gebäudeteile sind ergänzend Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 50° Dachneigung zulässig, da diese Anlagen weniger auf das Siedlungsbild und die Dachlandschaft einwirken.

Um sicherzustellen, dass sich die Gebäude auch farblich in die umgebende Dachlandschaft einfügen, sind Dacheindeckungen von Hauptgebäuden ausschließlich im Farbspektrum rot bis rotbraun zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Gauben mit Metalleideckung.

Auf Wunsch des LBM wird eine Festsetzung zum Freihalten der Anfahrtsicht an den Ausfahrten aus dem Plangebiet auf die Bahnhofstraße ergänzt. Um ein gefahrloses Ausfahren aus dem Plangebiet auf die Bahnhofstraße zu gewährleisten wird festgesetzt, dass im Bereich der nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Sichtdreiecke der Anfahrtsicht nach RAST 06 bauliche Anlagen, Aufschüttungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem Fahrbahnrand der Bahnhofstraße unzulässig sind.

10.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von

Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bisher als Autohaus genutzte Fläche innerhalb der bebauten Ortslage am südwestlichen Rand von Freinsheim.

Durch die Planung ergeben sich folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Flächen			
Gebäude sowie durch Betondecke, Verbundsteinpflaster oder verdichteten Schotterbelag versiegelte Hofflächen im Bestand	3.610 m ²		
Wirtschaftsweg (Grasweg, Schotterrasen)	650 m ²	410 m ²	
privater Fuß- und Radweg		340 m ²	
Zulässige Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei GRZ = 0,35 (zuzüglich 50% Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche)		2.020 m ²	
Zusätzlich zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,75 durch begrünte Tiefgaragen	--	860 m ²	
Summe versiegelte Flächen	4.260 m²	3.630 m²	- 630 m²
unversiegelte Flächen			
unversiegelte Flächen im Bestand / Pflanzbeete / Rabatten	60 m ²		
Brachfläche	680 m ²		
Private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		400 m ²	
nicht über oder unterbaubare Grundstücksfläche im allgemeine Wohngebiet bei GRZ von 0,35 zuzüglich Überschreitung bis 0,75 durch Nebenanlagen und erdüberdeckte Tiefgaragen	--	970 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	740 m²	1.370 m²	+ 630 m²
Plangebiet gesamt	5.000 m²	5.000 m²	

Wie aus der Flächenbilanz zu entnehmen, ist bei Umsetzung der Planung eine Entsiegelung in der Größenordnung von 630 m² zu erwarten. Eine weitergehende Fläche von maximal 860 m² wird durch die zulässige Tiefgarage lediglich unterbaut, so dass im Plangebiet insgesamt Vegetationsflächen in der Größenordnung von 1.490 m² neu geschaffen werden, die Lebensraum für Pflanzen und Tiere bieten und die sich positiv auf das Siedlungsklima und den Wasserhaushalt auswirken.

Dessen ungeachtet werden im Rahmen der Planung die folgenden Festsetzungen getroffen um die zu erwartenden oder bereits bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft weiter zu vermindern:

- Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird, kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung verringert werden.
- Die Festsetzung, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ als Graswege oder als Schotterrasenflächen anzulegen sind, dient ebenso der Minderung der Versiegelung.
- Um eine angemessene Einbindung des Plangebiets in die angrenzende offene Landschaft sicherzustellen, wird am westlichen Plangebietsrand zur offene Landschaft hin eine 6 m breite private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist zu 3/4 mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und je 10 laufende Meter mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Auf 1/4 der Fläche sind Habitatrequisiten für die Mauereidechse herzustellen, um einen Ausgleich für die im mit dem Wegfall der maroden Einfriedungsmauern entfallenden Versteckmöglichkeiten und weiteren Eidechsenhabitate zu schaffen.
- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung der Bauflächen und zur Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen ist. Alternative können statt eines Baums 5 Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) gepflanzt werden.
- Mit der Festsetzung, dass Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 0,4 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht zu überschütten und zu begrünen sind, soll ebenfalls eine intensive durchgrünte Gestaltung des Plangebiets gesichert werden. Die Substratschicht und das Grünvolumen tragen durch die Zwischenspeicherung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei. Die Begrünung der Fläche wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.
- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteil des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Die Festsetzung zur Gestaltung nicht über- oder unterbaute Grundstücksflächen als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen unter Ausschluss sogenannter Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in

ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist daher außer für Zufahrten, Wege und Terrassen sowie eine Kiestraufe bis zum Abstand von 0,5 m zur Außenwand eines Gebäudes nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bis 50 m² zulässig. Die Größe von 50 m² ist dabei sowohl für einen großzügigen Zierteich als auch für einen kleinen Schwimmteich ausreichend.

10.5. Artenschutz

Wie in Kapitel 6.5 Tiere und Pflanzen dargelegt, kommen im Plangebiet artenschutzrechtlich geschützte Mauereidechsen vor. Darüber hinaus wurden der Haussperling und Hausrotschwanz als mögliche Brutvogelarten im Plangebiet identifiziert.

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- **Abräumen von Bewuchs und Gebäuden außerhalb der Brutzeit**

Um sicher zu stellen, dass keine Nester zerstört und damit Jungvögel getötet oder Gelege zerstört werden, ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie die Beseitigung von Bewuchs im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen oder zumindest zu beginnen. Ist dies nicht möglich, so ist auf jeden Fall darauf zu achten, dass das Gebäude inklusive aller Fenster, Belüftungsklappen u.ä. konsequent verschlossen bleibt oder Öffnungen verschlossen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten erfolgt dann eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen. Bei positivem Befund ist dann eine Schonung des Neststandorts bis zum Ausfliegen der Jungtiere geboten.

- **Vergrämen der vorhandenen Eidechsenpopulation aus dem Plangebiet**

Zum Vergrämen der Mauereidechsen aus dem Plangebiet sind alle möglicherweise als Versteck dienende Gegenstände wie Schrotteile, Metallcontainer, noch am Boden verschraubte Balken, Holzzäune, kleine Kies- und Steinhäufen, an Mauern verschraubte Schilder etc. zu entfernen. In diesem Zuge sind auch hohl und locker liegende Abdeckplatten auf der Einfassungsmauer zu entfernen.

Gleichzeitig wird auch die vorhandene Ruderalvegetation auf der Fläche sowie die Wandbegrünung der Gebäude und die Bepflanzung der vorhandenen Pflanzkübel entfernt. Bei Entfernung der Wandbegrünung zutage tretender loser Verputz ist ebenfalls zu entfernen, um keine Spaltenverstecke zu bieten.

Sobald alle vorhandenen Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten aus dem Plangebiet entfernt sind, ist zu erwarten, dass die Mauereidechsen das Plangebiet eigenständig in die umgebenden, besser geeigneten Habitate verlassen.

- **Schutz des Plangebiets gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen während der Bauzeit / Schutz der Böschung westlich des Plangebiets als Teillebensraum**

Nach Beseitigung aller möglichen Versteckplätze ist das Baufeld gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen durch einen entlang der West-, Nord- und Ostseite umlaufenden Reptilienzaun zu sichern. Die Böschung westlich des Plangebiets, die sicher als Teillebensraum und Fortpflanzungsstätte zu bewerten ist, ist zusätzlich durch einen Bauzaun gegen Inanspruchnahme oder unbeabsichtigte Zerstörung während der Bauzeit zu sichern. Der Reptilienschutzzaun ist an der Außenseite des Bauzauns anzubringen und durch Erdanhäufung oder Eingraben abzudichten.

Nach Einschätzung des Vorhabenträgers kann die als Versteckmöglichkeit dienende Einfriedungsmauer im Osten und Norden bis zum Ende der Hochbaumaßnahmen erhalten bleiben. Der Eidechsenchutzzaun muss in diesem Fall westlich und südlich der Mauer verlaufen und diese aus dem geschützten Arbeitsfeld ausschließen.

Sobald die Eidechsenchutzzäune errichtet sind, ist die Fläche auf verbleibende Mauereidechsen zu kontrollieren. Sollten noch einzelne Individuen auf der Fläche verblieben sein, so sind diese Abzufangen.

- **Schonende Beseitigung der Einfriedungsmauern**

Nach Abschluss der Hochbauarbeiten und nach Entfernen des Reptilienschutzzauns kann die verbliebene Einfriedungsmauer während der Aktivitätszeit der Eidechsen schonend abgebaut werden, so dass keine Eidechsen getötet werden.

In der zeitlichen Abfolge stellen sich die einzelnen Vermeidungsmaßnahmen wie folgt dar:

	Maßnahme / Arbeitsschritt	Zeitraum
1.	Beseitigung von Versteckmöglichkeiten für Mauereidechsen	ab März
2.	Erstellen eines Reptilienschutzzauns	Ende September / Anfang Oktober
3.	Erfolgskontrolle Vergrämung	Mit Erstellen des Reptilienschutzzauns
4.	Abbrucharbeiten Gebäude	ab 01. Oktober bis 28./29. Februar
5.	Tief- und Hochbauten	im Anschluss an Abbruch- und Räumungsarbeiten
6.	Entfernen des Reptilienschutzzauns	nach Ende des Hochbaus, ggf. mit Beginn der Gestaltung Außenanlagen
7.	Entfernen der Einfriedungsmauer	nach Abbau Reptilienschutzzaun

Die rechtliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insbesondere für die zeitliche Abfolge der verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse bietet das BauGB aktuell keine ausreichende Rechtsgrundlage.

Lediglich die Begrenzung der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei den Regelungen des Artenschutzes handelt es sich dessen ungeachtet um eigenständiges Recht, das auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten ist.

Nach Einschätzung des Gutachters können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sicher vermieden werden.

Ergänzende artenschutzfachliche Maßnahmen

Ergänzend zu den notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden Maßnahmen empfohlen

- ***Anbringen von Quartierhilfen an Neubauten***

Energieoptimierte, moderne Bauweisen und Gebäudesanierungen reduzieren sukzessive die Fortpflanzungsstätten von kulturfolgenden und Gebäude nutzenden Tierarten, v.a. von Vögeln und Fledermäusen.

Unter diesem Aspekt ist es artenschutzfachlich immer empfohlen, im Rahmen von Neubauten künstliche Nisthilfen vorzusehen, die als integrierbare Bausteine in/an Außenwänden oder in der Dachhaut im Fachhandel verfügbar sind.

Nach Ansicht des Gutachters erscheinen ein bis zwei Quartierhilfen je Artengruppe und Gebäude ausreichend und können in der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

- ***Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse***

Durch die Anlage von Lesesteinhaufen und Eiablage-Linsen aus Sand-Erde-Gemisch könnte die Grünflächen innerhalb des Plangebiets oder umgebende Flächen mit notwendigen Lebensraumrequisiten aufgewertet werden. Nach erfolgter Vergrämung der Mauereidechsen von der Plangebietsfläche mindert dies den Konkurrenzdruck und erleichtert der Art die Wiederbesiedlung des Plangebiets nach Ende der Bautätigkeit. Lesesteinhaufen erweitern den Lebensraum dabei in der dritten Dimension und ermöglichen durch das Lückensystem eine höhere Besatzdichte ähnlich zur Einfriedungsmauer.

10.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die in der Bahnhofstraße vorhandenen Leitungen mit Strom, Telefon, Wasser und Abwasser erschlossen. Die innere Erschließung der rückwärtigen Gebäude kann über private Hausanschlussleitungen oder über die Fläche des öffentlichen Fuß- und Radwegs im Osten des Plangebiets erfolgen.

Ausbauerfordernisse an der übergeordneten Infrastruktur entstehen hierdurch nicht.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal in der Bahnhofstraße eingeleitet.

Gemäß dem Entwässerungskonzept zur Planung („Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des Bauvorhabens: Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Bahnhofstraße 54 67254 Freinsheim“; erstellt durch: Projekt Consult IBS, Bad Dürkheim; 31.01.2024) soll das auf den Dächern und versiegelten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gesammelt und in insgesamt 3 Versickerungsmulden zwischen den östlichen drei Gebäuden sowie entlang des westlichen Plangebietsrandes zur Versickerung gebracht werden.

Das auf der erdüberdeckten Tiefgarage anfallende Niederschlagswasser wird zunächst durch die Bodenpassage zurückgehalten, bevor es auf dem nach Westen geneigten Dach der Tiefgarage abläuft und anschließend am westlichen Rand der Tiefgarage durch eine Füllkörperrigole zur Versickerung in den anstehenden Untergrund gebracht wird.

Stadt Freinsheim - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 54“
Fassung zur Satzung vom 22.05.2025



Entwässerungskonzept zur Planung Quelle: („Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des Bauvorhabens: Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Bahnhofstraße 54 67254 Freinsheim“; erstellt durch: Projekt Consult IBS, Bad Dürkheim; 31.01.2024; S. 16.

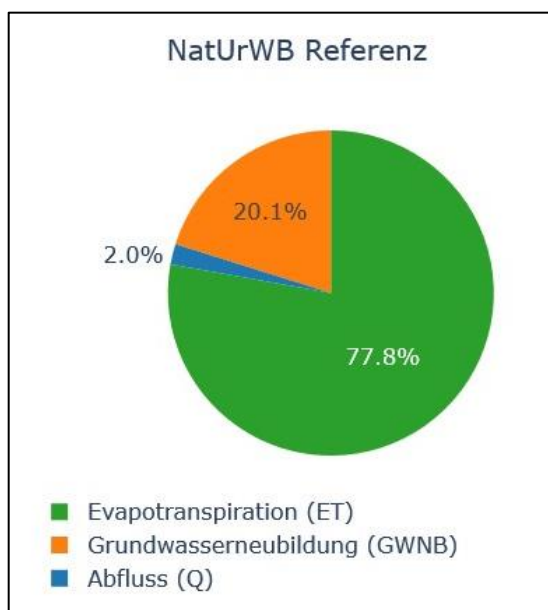
10.7. Wasserhaushaltsbilanz

Dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts kommt zwischenzeitlich eine erhebliche Rolle bei städtebaulichen Planungen zu. Grundlage für die Erstellung der Wasserhaushaltsbilanz sind die fachlichen Vorgaben der DWA-Arbeitsblätter A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer, Dezember 2020“ und A 102-4 / BWK-M 3-4 Teil 4 „Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, März 2022“.

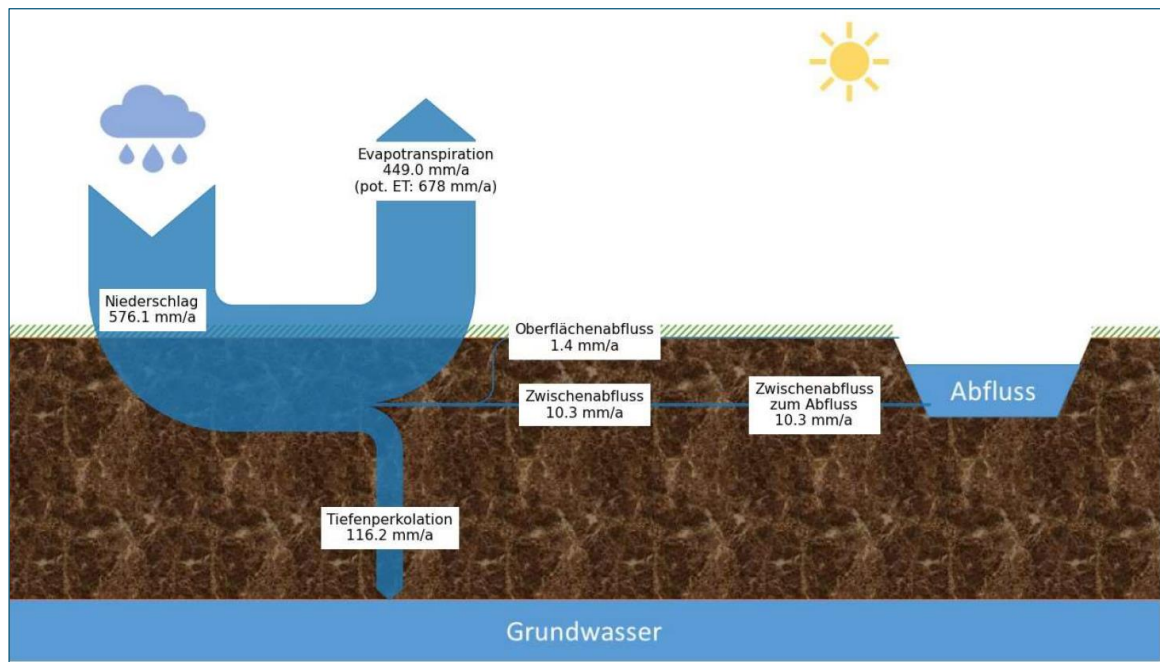
Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird die Veränderung des Wasserhaushalts bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet. Die Betrachtung bezieht sich dabei jedoch nicht auf den tatsächlichen Ausgangszustand des Plangebiets vor Beginn der Bauleitplanung – im aktuellen Fall auf die bestehende Bebauung mit einem ehemaligen Autohaus – sondern auf einen hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets vor einer ersten baulichen Nutzung. Zielsetzung dieser fachlichen Vorgaben ist, dass im Zuge von Planungen der lokale Wasserhaushalt gegenüber dem „Urzustand“ des Geländes soweit als möglich erhalten bleiben oder wieder an diesen angenähert werden soll. Neben dem Verschlechterungsverbot gemäß den §§ 27 bzw. 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) rückt damit auch das Verbesserungsgebot in den Fokus. Somit wird für die Maßnahme aus „Urzustand“ bzw. Ausgangszustand vor einer Bebauung und geplantem Zustand nach Verwirklichung des Bebauungsplans die Wasserhaushaltsbilanz ermittelt. Der geplante Zustand ist dabei – durch geeignete und verhältnismäßige Maßnahmen – soweit möglich dem Urzustand anzunähern.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das konkret geplante Vorhaben eine Wasserhaushaltsbilanz gemäß den oben genannten Anforderungen erstellt (Gutachten: Fachtechnische Ergänzung zum Bauantrag - Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz im Bereich des Bauvorhabens Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Bahnhofstraße 54, 67254 Freinsheim, erstellt durch Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024). Der Bezug auf das konkret geplante Vorhaben ist gerechtfertigt, da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird.

Für den hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets vor einer ersten baulichen Nutzung ergibt sich gemäß den zugrunde zu legenden Referenzwerten eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 77,8%, eine Versickerung von 20,1% und ein oberflächiger Abfluss von nur 2 %. Es sollte angestrebt werden, diese Werte zu erreichen, um den Wasserhaushalt wieder in einen naturnahen Zustand zu führen.



Hauptkomponenten der Wasserhaushaltsbilanz des NatUrWB-Referenzwertes. Aus: Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024



Referenzwerte Wasserflüsse im Betrachtungsgebiet im hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets. Aus: Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024

Dem hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets ist der künftige Zustand gegenüberzustellen. Zur Komplettierung des Abwägungsmaterials ist zudem der heutige tatsächliche Zustand in die Bewertung aufgenommen.

Für den künftigen Zustand des Planungsgebiets sind insbesondere folgende wasserwirtschaftlich wirksame Maßnahmen berücksichtigt worden:

- Wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen.
- Herstellung der neu anzulegenden Wirtschaftswegefäche (Wendeplatz) als Grasweg oder als Schotterrasenfläche.
- 6 m breite Randeingrünung im Nordwesten. Die Fläche ist zu 3/4 mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und je 10 laufende Meter mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen.
- Intensive Bepflanzung der Grundstücksflächen (je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm bzw. statt eines Baums 5 Sträucher).
- Überdeckung der Tiefgarage mit einer mindestens 40 cm mächtigen durchwurzelbaren Boden- / Substratschicht

In der Übersicht ergeben sich im ermittelten „Urzustand“, im Zustand bei Verwirklichung der Planung sowie im tatsächlichen Ausgangszustand folgende Werte für die jeweiligen Komponenten der Wasserhaushaltsbilanz:

	Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	Direkt-abfluss	Grund-wasser-neubildung	Verduns-tung	Direkt-abfluss	Grundwasser-neubildung	Verduns-tung
Unbebaut (Referenzzustand)	2,0 %	20,1%	77,8%	--	--	--
tatsächlicher Ausgangszustand	42,5 %	13,1%	44,5 %	+ 40,4 %	- 7,1 %	- 33,5 %
Planungszustand	8,4 %	24,1 %	67,5 %	+ 6,3 %	+ 3,9 %	- 10,4 %

Die Abweichungen vom (für das Plangebiet fiktiven) Urzustand des Wasserkreislaufs in Bezug auf den Direktabfluss und die Versickerung betragen 6,3 % bzw. 3,9 %. Die Zielgröße einer Unterschreitung einer Abweichung von maximal 10 % wird damit sicher eingehalten. Lediglich in Bezug auf die Verdunstung kann mit einer Zunahme von 10,4 % die Zielgröße einer Abweichung von maximal 10% knapp nicht eingehalten werden.

Ein höherer Anteil der Verdunstung wäre mit der konsequenten Verwendung von Gründächern auf den vier Wohngebäuden oder mit einer zusätzlichen Fassadenbegrünung möglich. Eine zwingende Begrünung der Dachflächen ist im Bebauungsplan jedoch nicht vorgegeben, da die Stadt angesichts der Lage am Siedlungsrand, der Nähe zu denkmalgeschützten Gebäuden und der Eigenart der umgebenden Bebauung mit stark geneigten Ziegeldächern aus gestalterischen Gründen Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen für gestalterisch unverträglich erachtet. Eine zwingende Fassadenbegrünung ist ebenfalls nicht vorgegeben, da die geplanten Gebäude an keiner Fassadenseite über größere zusammenhängende fensterlose Fassadenabschnitte verfügen werden. Im Rahmen der Abwägung der Belange wird daher von der Stadt die geringfügige Überschreitung der wasserwirtschaftlichen Zielvorgaben vor dem Hintergrund, dass gegenüber dem tatsächliche Ausgangszustand der Fläche eine grundlegende Verbesserung eintritt, hingenommen. Im tatsächlichen Ausgangszustand als brachgefallenes Gelände eines Autohauses liegt die Komponente der Ableitung um 40,4 % und die Verdunstung um 33,5 % über bzw. unter den jeweiligen Zielwerten. Die Verdunstung findet kaum statt und liegt daher um 59 % unter dem Zielwert. Mit der Durchführung der Planung kann die Komponente der Ableitung durch die begrünte Gestaltung der Freiflächen und die begrünte Überdeckung der Tiefgarage deutlich zugunsten der Verdunstung zurückgedrängt werden.

10.8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die beabsichtigte Überplanung der Fläche sind die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB abwägungsbeachtlich. Diese Belange sind folglich bei der planerischen Abwägung entsprechend dem ihnen zukommenden Gewicht zu berücksichtigen.

Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits weitgehend bebautes Areal. Die bestehenden Gebäude sind bereits an die bestehenden Versorgungsnetze angeschlossen.

Eine besondere, über das in Freinsheim vorhandene Maß hinausgehende klimatische Belastungssituation ist – mit Ausnahme der durch den hohen Versiegelungsgrad bedingten erhöhten Aufwärmung - nicht zu erkennen.

Allerdings ist künftig verstärkt mit Starkregenereignissen in gegebenenfalls zunehmender Häufigkeit zu rechnen. Das städtische Kanalnetz ist nicht für entsprechende Starkregenereignisse dimensioniert. Das von den Grundstücken ablaufende Niederschlagswasser kann gegebenenfalls nicht durch die Kanalisation aufgenommen werden und kann zu zeitweisem Rückstau führen. Hierdurch können Straßen dann unter Umständen zeitweise bis zu mehrere Dezimeter hoch überflutet werden. Die Bebauung der Grundstücke ist daher so zu planen, dass bauliche Schäden und vor allem Personenschäden durch Starkregenereignisse möglichst ausgeschlossen sind. Die Erdgeschoßhöhe von Gebäuden sollte ausreichend hoch gewählt werden. Kellerräume, Kellerfenster, Tiefgaragenzufahrten etc. sollten gegen entsprechende Starkregen- und Rückstauereignisse geschützt sein oder geschützt werden können.

Durch die Planung wird jedoch insbesondere durch die Minderung der Versiegelung und die vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen eine Entlastung des Kanalnetzes gegenüber dem Bestand erreicht. Zugleich wird kleinräumig die klimatische Belastungssituation gemindert.

Da es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, würde die Festsetzung aktiver Maßnahmen zur Beförderung der Erneuerbaren Energien und der Kraft-Wärme-Kopplung – wie sie aufgrund der durch das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ erfolgten Änderungen des BauGB möglich ist – zu einem erheblichen Eingriff in die privaten Eigentumsrechte führen. Dabei ist zu beachten, dass die Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung (z. B. Solarenergie oder Blockheizkraftwerk) auch ohne gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan grundsätzlich planungsrechtlich zulässig ist.

Zugleich ist eine städtebauliche Erforderlichkeit für die Festsetzung gezielter Maßnahmen im Planungsgebiet nicht zu erkennen. Auch ohne gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan gelten weitreichende gesetzliche Vorgaben zum Klimaschutz, insbesondere durch das Gebäude-Energien-Gesetz, das verpflichtend einzuhalten ist. Daher werden keine Festsetzungen zur aktiven Beförderung der Klimaanpassung und des Klimaschutzes getroffen. Allerdings ist im Bebauungsplan dafür Sorge getragen, dass die beabsichtigten Festsetzungen der Nutzung erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung nicht entgegenstehen.

11. Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zwischen der Stadt Freinsheim und dem Vorhabenträger entsprechend § 12 BauGB im Januar 2025 ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Inhalt des Vertrages ist unter anderem die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger die Kosten der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der für den Bebauungsplan von der Stadt Freinsheim für erforderlich erachteten Fach- und Sondergutachten zu tragen.

Im Vertrag sind weiterhin Regelungen zur Durchführung der Erschließung und zur Umsetzung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, der Ortseingrünung und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen getroffen.

12. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des am östlichen Rand innerhalb des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweges vollständig in privatem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

13. Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

13.1. Beschreibung der Planung

13.1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aktuell leerstehende Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt sowie um den an zwei Seiten angrenzenden Wirtschaftsweg und um einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche. Nachdem das vorhandene Autohaus im Plangebiet aufgegeben wurde, steht die Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Ein Vorhabenträger möchte auf der Fläche 4 Wohngebäude mit jeweils 6 Wohnungen, also insgesamt 24 Wohnungen, errichten. Die zugehörigen Pkw-Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Baufläche grundsätzlich den Zielen der Stadt Freinsheim für die Weiterentwicklung der Ortslage.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird genutzt, um eine enge planungsrechtliche Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können.

13.1.2. Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage von Freinsheim direkt westlich der Bahnlinie und hat eine Größe von ca. 5.000 m².

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Autohauses auf dem Anwesen Bahnhofstraße 54, den östlich und nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg, der sich aktuell zwischen dem Gelände des Autohauses, der Bahn und dem nördlich gelegenen Regenrückhaltebecken erstreckt sowie einen Teil des westlich angrenzenden Flurstücks 5780. Der Wirtschaftsweg soll unabhängig von der Planung aufgegeben und in einen Privatweg mit einer Baulast als öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zusätzlich zum eigentlichen Vorhaben auch die Fläche zur Anlage eines Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge am zukünftigen Ende des Wirtschaftswegs und einen kurzen Fortsatz des Weges, der als Pflegezufahrt zum Regenrückhaltebecken dient. Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Fläche des Wendeplatzes und Wirtschaftsweges ausgespart, da es sich um öffentliche Flächen handelt, die nicht Teil des privaten Bauvorhabens sind.

13.1.3. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Wesentliches Ziel der Planung ist die geordnete Umnutzung eines brachgefallenen gewerblichen Baugrundstückes durch die Entwicklung einer Wohnbebauung.

Im Wesentlichen ergeben sich folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebietes unter Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 die durch erdüberdeckte und begrünte Garagen auf bis zu 0,75 überschritten werden darf,
- maximale Gebäudehöhe von 13,3 m,
- der bisherige Wirtschaftsweg am nördlichen Plangebietsrand wird aufgegeben und als privater Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt,
- Festsetzung einer 6 m breiten privaten Grünflächen und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebiets,
- Festsetzung einer als besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzten Fläche am nordwestlichen Rand des Plangebiets als Wendeplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Gespanne,
- Grünordnerische Festsetzung zur Mindestbegrünung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Festsetzungen zum passiven Schallschutz

13.1.4. Flächenbedarf der Planung

Durch die geplante Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich entsprechend den Festsetzungen zur GRZ sowie den grünordnerischen Festsetzungen folgende Änderungen der Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Differenz
versiegelte Flächen			
Gebäude sowie durch Betondecke, Verbundsteinpflaster oder verdichteten Schotterbelag versiegelte Hofflächen im Bestand	3.610 m ²		
Wirtschaftsweg	650 m ²	410 m ²	
privater Fuß- und Radweg		340 m ²	
Zulässige Versiegelung im allgemeinen Wohngebiet (WA) bei GRZ = 0,35 (zuzüglich 50% Überschreitung für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Erdoberfläche)		2.020 m ²	
Zusätzlich zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,75 durch begrünte Tiefgaragen	--	860 m ²	
Summe versiegelte Flächen	4.260 m²	3.630 m²	- 630 m²
unversiegelte Flächen			
unversiegelte Flächen im Bestand / Pflanzbeete / Rabatten	60 m ²		
Brachfläche	680 m ²		
Private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		400 m ²	
nicht über oder unterbaubare Grundstücksfläche im allgemeine Wohngebiet bei GRZ von 0,35 zuzüglich Überschreitung bis 0,75 durch Nebenanlagen und erdüberdeckte Tiefgaragen	--	970 m ²	
Summe unversiegelte Flächen	740 m²	1.370 m²	+ 630 m²
Plangebiet gesamt	5.000 m²	5.000 m²	

13.2. Übergeordnete Vorgaben

13.2.1. Fachgesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Für den Umweltbericht sind insbesondere das Bundesnaturschutzgesetz, das Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG), das Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) und alle den Immissionsschutz im Städtebau regelnden einschlägigen Gesetze und Normen relevant.

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1

BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern, hier durch die Vorgabe einer Versickerung bzw. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und

Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

An oberirdischen Gewässern sind natürliche und schadhlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

13.3. Fachrechtliche Unterschützstellung

13.3.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG, das sich über nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz erstreckt. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Nördlich im direkten Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein Teil des Vogelschutzgebietes 6514-401 Haardtrand, das sich in mehreren Teilflächen von Grünstadt im Norden bis nach Albersweiler im Süden erstreckt. Die Rechtsverordnung über die Erhaltungsziele in den Natura 2000-Gebieten vom 18.07.2005 besagt, dass die *„Erhaltung oder Wiederherstellung von Sonderkulturen mit hohen Grenzlinienanteilen (insbesondere mit Sandrasen, artenreichen Magerrasen, Streuobstwiesen und Hecken) und Grünlandwirtschaft in Verbindung mit lichten laub- und Kiefernwäldern sowie Buchen- und Eichenwäldern“* als Ziel definiert sind.

Gemäß Anlage zum Landesnaturschutzgesetz erfolgt die Ausweisung zugunsten folgender vorkommender Arten laut Artikel 4 Abs. 1 und Abs. 2 der Richtlinie 79/409/EWG ((H) = Hauptvorkommen (d. h. die genannten Vogelarten sind die Arten, die für die Bestimmung der Erhaltungsziele charakteristisch sind)):

Brutvögel:

Ziegenmelker (H), Schwarzspecht (H), Heidelerche (H), Wespenbussard, Uhu, Wanderfalke, Grauspecht, Mittelspecht, Neuntöter, Raufußkauz, Wachtelkönig

Durchzügler:

Wiedehopf (H), Wendehals (H), Zippammer, Zaunammer, Steinschmätzer

Entsprechend den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes ist zu gewährleisten, dass durch die Aufstellung von Bebauungsplänen zulässig werdenden Nutzungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Vogelschutzgebietes hervorrufen können.



Detailausschnitt Vogelschutzgebiet Haardtrand im Bereich des Planungsgebietes Quelle: Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/

Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Vorprüfung auf die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Natura 2000 Gebiet erstellt („Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter, Ortsgemeinde Freinsheim; NATURA 2000 Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet VSG 6514-401 „Haardtrand““ erstellt durch: Dr. Friedrich K. Wilhelmi; Consultant für Umweltmanagement; Mutterstadt zum 30.01.2024).

FFH-Lebensraumtypen, die innerhalb des Netzes NATURA-2000 auch für Zielarten der Vogelschutzgebiete durchaus eine Bedeutung haben, kommen im Betrachtungsraum und dessen potenziellen Wirkraum nicht vor.

Das Vorhaben ist sehr kleinräumig und beschränkt sich auf eine bestehende, vorbelastete Fläche. Es entsteht kein Flächenentzug für das Schutzgebiet, es kommt zu keiner Beanspruchung essenzieller Habitatstrukturen und Lebensraumtypen und zu keiner signifikanten Beeinträchtigung von Zielarten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der Arten des Gebiets Nr. 6514-401 durch die Neubebauung am Ortsrand Freinsheim nicht zu erwarten sind. Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind laut Gutachter daher nicht erforderlich.

13.3.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen für das Plangebiet nicht vor.

13.3.3. Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist der Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim; (Hrsg.: Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE), Mainz) wird der Bahnhof beschrieben als:

- **Bahnhofstraße 55:** Bahnhof, dreigeschossiger Putzbau mit Sandsteinportikus und hölzerner Überdachung, 1872/73.

Im Umfeld des Geltungsbereichs der Planung sind in der Fundstellenkartierung der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie zwei archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen neolithischen Einzelfund (Fundstelle Freinsheim 10) und allgemein vorgeschichtliche Siedlungs- und Produktionsfunde (Fundstelle Freinsheim 19). Seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie bestehen jedoch keine Einwände gegen die Planung, da nach Einschätzung der GDKE nicht davon auszugehen ist, dass das Vorhaben die genannten Fundstellen berührt.

13.4. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

13.4.1. Beschreibung des Untersuchungsrahmens

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten, eine Natura-2000-Vorprüfung, ein Entwässerungskonzept, eine Wasserhaushaltsbilanz sowie ein Schallgutachten zur Planung erarbeitet. Darüber hinaus wurde der Zustand von Natur und Landschaft sowie weiterer erheblicher Einflussfaktoren durch Ortsbegehung und Recherche der einschlägigen Fachliteratur und Gesetze ermittelt.

13.4.2. Beschreibung der Wirkfaktoren des Vorhabens

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes und Errichtung der baulichen Anlage ist allgemein mit folgenden Wirkfaktoren zu rechnen:

Baubedingte Wirkungen

Baubedingte Wirkungen charakterisieren sich durch die entsprechenden Baustellentätigkeiten und die Flächeninanspruchnahme im Zuge der Herstellung der baulichen Anlagen (Gebäude und Infrastrukturen). Sie wirken für eine begrenzte Zeit (zeitlicher Umfang der Baumaßnahme).

- temporäre Flächeninanspruchnahme durch das Lagern von Baumaterial,
- Lärm-/ Staub- und Schadstoffemissionen,
- Unfallgefahren.

Die Fläche ist derzeit bereits versiegelt und bebaut, sodass eine weitere Verdichtung des Bodens nur begrenzt benötigt wird.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen entstehen durch die baulichen Anlagen selbst (zum Beispiel durch Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung, Beschattung) und wirken dauerhaft.

- Flächeninanspruchnahme durch Terrassen, Wege, Gartenschuppen, Kinderspielgeräte und ähnliches,
- Veränderung des Landschaftsbilds durch Gebäude sowie durch die Schaffung von Heckenstrukturen und Baumpflanzungen am Übergang zwischen bebauter Ortslage und offener Feldflur,
- Neuschaffung kleinteiliger Lebensräume am Übergang zwischen der Siedlung und der ausgeräumten Agrarflur,
- Veränderung des Wasserhaushalts weg von der bestehenden Ableitung des Niederschlagswassers hin zu einem deutlich höheren Anteil von Versickerung zur Grundwasserneubildung.

Die Flächen im Plangebiet werden bereits seit geraumer Zeit als Gewerbefläche in Form einer Tankstelle sowie einer Autowerkstatt genutzt. Die typischen anlagenbedingten Wirkungen einer versiegelten Flächen sind daher zum weit überwiegenden Teil bereits eingetreten und prägen die Fläche in erheblichem Umfang.

Nutzungsbedingte Wirkungen

Betriebsbedingte Wirkungen gehen von der Nutzung der baulichen Anlagen aus (zum Beispiel Lärm, Emissionen, erhöhter Nutzungsdruck) und wirken für die Dauer der Nutzung.

- Zunahme Geräusche / Lärm durch Verkehr und die normalen Wohngeräusche eines allgemeinen Wohngebiets,
- Schadstoffimmissionen durch Heizen und Verkehr,
- Lichtimmissionen und visuelle Effekte durch Verkehr und Außenbeleuchtung von Gebäuden.
- Bei der Fläche handelt es sich um das zwischenzeitlich brachgefallene Betriebsgelände eines Autohauses mit Werkstatt. Die typischen anlagenbedingten Wirkungen einer Siedlungsfläche haben daher während der Nutzungszeit der Anlage am Standort über mehrere Jahrzehnte bereits stattgefunden.

13.5. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

13.5.1. Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der zur naturräumlichen Haupteinheit des Vorderpfälzer Tieflandes gehörenden Untereinheit des „Freinsheimer Riedels“. Der Freinsheimer Riedel ist beschrieben als sand- bzw. lössüberdeckte, waldfreie Landschaft. Diese stellt sich leicht hügelig dar, wobei die nordseitigen Riedelhänge sowie die Hangfußlagen durch den Ackerbau und Obstbau geprägt sind. Die sonnigeren südexponierten Lagen sind hingegen für den

Weinbau reserviert, welcher für die Region prägend ist. Freinsheim befindet sich dabei im Südwesten des Freinsheimer Riedels.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im Osten durch die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke mit der dazugehörigen Begrünung geprägt. Außerdem schließt sich östlich der Bahnstrecke die bebaute Ortslage mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern an. Im Norden schließt sich eine Gehölzstruktur an das Plangebiet an. Der Westen des Plangebiets ist im Wesentlichen vom, für die Region üblichen Weinbau geprägt.

13.5.2. Schutzgut Boden / Fläche

Geologie und Böden

Die Ortsgemeinde Freinsheim liegt im zentralen Bereich des nahezu 300 km langen Oberrheingrabens, der Teil einer überregionalen Bruchzone ist, die Europa von Nordosten nach Südwesten durchzieht. Im Oberrheingraben erfolgten in der Folge Sedimentablagerungen verschiedenen Ursprungs.

Gemäß dem Kartenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz ist das Planungsgebiet größtenteils ohne Angaben zur Bodenwertigkeit. Auf der westlich angrenzenden Brachfläche ist die Bodenart Sand zu finden. Das potenzielle Ertragspotenzial ist laut Angaben des Landesamtes als geringeinzustufen.

Das Plangebiet zeigt sich als überwiegend ebene Fläche.

Altstandort

In Zusammenhang mit der Nutzung als Autohaus und Werkstatt wurde im Plangebiet zeitweise auch eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen betrieben. Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde dementsprechend auch eine Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Die ermittelten Messbefunde zeigen durchweg und flächig ein sehr gering erhöhtes Konzentrationsniveau an Aromatengehalten in der Bodenluft an. Es ist davon auszugehen, dass dies im Zusammenhang mit der ehemaligen Tankstellennutzungen bzw. Nutzung als Autohaus/Werkstatt steht. Eine relevante Stoffbelastung durch leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe in der Bodenluft ist jedoch anhand der Daten nicht ableitbar. Unter Verwendung der Arbeitshilfe SIWA – SP – Tool, die seitens der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg zur Abschätzung von Sickerwassergehalten zur Verfügung gestellt wird, ist aufgrund der vollständig versiegelten Oberflächen keine kritische Gefährdung des Grundwassers (über den Wirkungspfad Bodenluft – Grundwasser) anzunehmen.

Im Bereich der zukünftigen Bebauung (Häuser und Tiefgaragen) erfolgt ein Bodenaushub mit Überbauung. Im Bereich der zukünftigen Außenanlagen erfolgt im Zuge der Baumaßnahmen sehr wahrscheinlich ein oberflächennaher Bodenaustausch mit abschließendem Einbau von geprüftem, unbelasteten Bodenmaterial bzw. Verwendung des Materials der Schicht 2. Unter dieser Maßgabe und der geplanten zukünftigen Nutzung, sind daher die Wirkungspfade „Boden – Mensch“ und „Boden – Nutzpflanze“ nicht betroffen.

Fläche

Das Plangebiet stellt sich derzeit als nahezu vollständig versiegelte Fläche am Rand der Ortslage von Freinsheim dar. Bisher wurde die Fläche als Tankstelle sowie durch ein Autohaus genutzt.

13.5.3. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Gewässer. Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die versiegelten Flächen bereits in erheblichem Maße eingeschränkt. Lediglich auf den verdichteten Schotterflächen im nördlichen Teil des Plangebiets findet noch eine teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers statt.

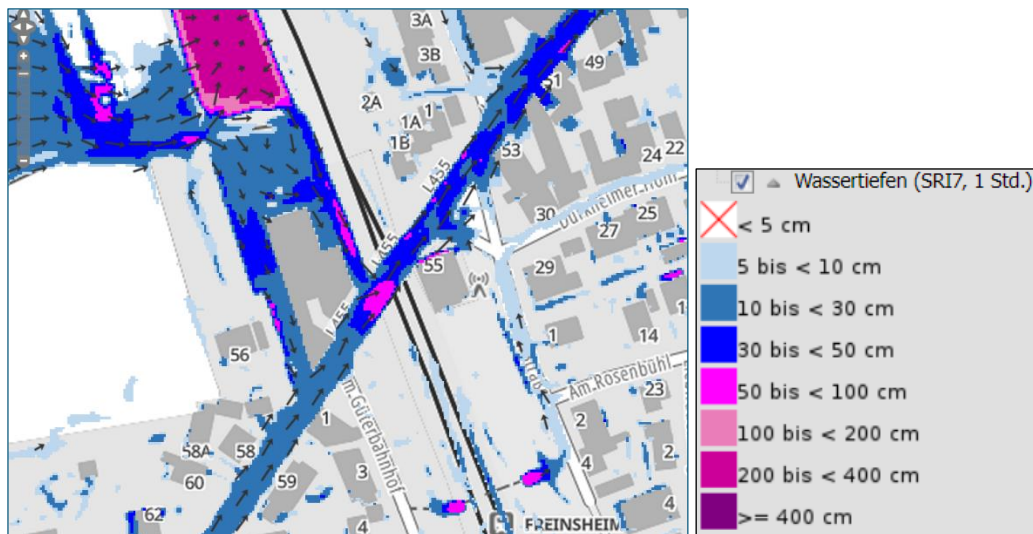
Direkt nördlich des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das aus der westlich angrenzenden Weinbergsflächen abfließendes Niederschlagswasser aufnimmt.

Nach Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Raum Grünstadt und Hydrogeologischen Kartierung im Rhein – Neckar – Raum liegt der Grundwasserdruckspiegel des Oberen Grundwasserleiters in ca. 110 m ü. NN (> 15 m ab GOK) und spielt damit nach Einschätzung des Bodengutachters bezogen auf das Bauvorhaben keine Rolle.

Gemäß der Aussage des Bodengutachters liegt spätestens in einer Tiefe ab 1,70 bis 3,10 m unter Geländeoberkante schwach schluffigen, schwach mittelsandigen Feinsanden mit einem Versickerungsbeiwert von $k_f = \text{ca. } 10^{-5} \text{ m/s}$ vor. Diese Schicht weist damit eine ausreichende Durchlässigkeit zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf.

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Bei einem außergewöhnlichen Starkregen (SRI 7, 1 Std.) kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Überflutungen in einer Höhe von ca. 10 cm bis zu 50 cm gerechnet werden. Bei einem extremen Starkregen (SRI 10, 4 Std.) könnten Wassertiefen bis zu 2 m erreicht werden.

13.5.4. Schutzgut Luft / Klima

Kennzeichen des Klimas im Planungsraum ist die in der Regel sommerwarme-wintermilde Witterung. So herrschen im Juli im langjährigen Mittel Durchschnittstemperaturen von 19 °C und im langjährigen Mittel wurden im Januar Durchschnittstemperaturen von 0 - 1 °C registriert. Die Mitteltemperatur des Jahres ist mit 9,9° C vergleichsweise hoch, was tendenziell zur sommerlichen Überwärmung der Siedlungsräume bei anhaltenden Hochdruckwetterlagen führen kann.

Mit seiner Lage am Rand der Rheinebene liegt das Plangebiet hygrisch am Rand eines der niederschlagärmsten Naturräume Deutschlands. Mit einem langjährigen Mittel von 626 mm ist der Niederschlag im Jahresgang jedoch bereits deutlich reichlicher als z.B. im nur wenige km entfernten Haßloch, das nur etwa 550 mm Niederschlag verzeichnet.

Als Windströmung herrschen - entsprechend dem Verlauf des Rheingrabens - Südwest- und Nordostströmungen vor (topographischer Einfluss des Rheingrabens auf die Windrichtungsverteilung).

Das Plangebiet selbst ist zum erheblichen Teil durch Gebäude, Betonsteinpflaster, Schwarzdecke und verdichteten Schotterbelag versiegelt und trägt damit zur sommerlichen Überwärmung der Siedlung bei. Aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der offenen Landschaft im Norden und Westen und der in Dammlage verlaufenden Bahn als Begrenzung bodennaher Luftströmungen aus oder in Richtung der weiteren Ortslage von Freinsheim im Osten ist jedoch nicht zu erwarten, dass die kleinklimatische Wirkung der Fläche wesentlich über das eigentliche Plangebiet hinausreicht.

13.5.5. Schutzgut Arten und Biotoppotenzial

Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses sowie durch einen betonierten Wirtschaftsweg nahezu vegetationslos. Es finden sich lediglich sehr kleine, ehemals mit Ziersträuchern und Blumenrabatten gestaltete Flächen. Ein Teil der Gebäude ist mit Efeu und Jungfernebe begrünt und seit der Aufgabe der Nutzung bildet sich im Bereich des Schotterbelags sowie in Spalten von Betonplatten zunehmend eine schütterere Sukzessionsvegetation.

Das Plangebiet bietet dementsprechend nur einen sehr begrenzten Lebensraum für die Tiere der Siedlung oder der angrenzenden offenen Landschaft.

Im Rahmen des zur Planung erstellten artenschutzrechtlichen Gutachtens („Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter Ortsgemeinde Freinsheim – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“; erstellt durch Dr. Wilhelmi; Mutterstadt; Januar 2024) konnten lediglich Haussperling und Hausrotschwanz als mögliche Brutvögel im Plangebiet identifiziert, jedoch nicht konkret nachgewiesen werden.

Sehr siedlungsholde Gebüschbrüter wie Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke oder Zaunkönig wären als Brutvögel im Plangebiet erst nach einer deutlich stärkeren Verkräutung und Verbuschung des Geländes zu erwarten.

Für Gehölzfreikronenbrüter und Höhlenbrüter fehlen alle geeigneten Habitatrequisiten.

Für obligate Bodenbrüter ist der Raum definitiv zu klein, außerdem bevorzugen diese Arten wie Feldlerche, Schwarzkehlchen, Rebhuhn etc. weite Sichtachsen in ihrem Lebensraum und meiden vertikale Strukturen wie Gebäude und hohe Gehölze auf Distanzen bis über 70 m.

Alle potentiellen Vogelarten mit Ausnahme des Haussperlings gehören zu den noch ungefährdeten, häufigen Arten, deren Populationen sich im günstigen Erhaltungszustand befinden.

Für Fledermäuse bietet die Gebäude im Plangebiet keine Quartiermöglichkeiten, so dass diese Artengruppe ausgeschlossen werden kann.

Alle weiteren Säugetiere des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder besonders geschützte Arten können definitiv im Betrachtungsraum ausgeschlossen werden. Es fehlen alle geeigneten und präferierten Habitatstrukturen.

Auch artenschutzrechtlich geschützte Schmetterlinge, Libellen und Käferarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die notwendigen Lebensräume für diese Tierarten fehlen.

Besonders geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht registriert und sind nach Aussage des Gutachters auch nicht zu erwarten.

Eine Bedeutung des Raums für Amphibien und speziell für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nach Einschätzung des Gutachters nicht gegeben. Selbst eine Durchwanderung des freien Raums auf dem Weg zu Laichgewässern ist auszuschließen.

In den Randstrukturen sowie in den offenbar von Rissen und Hohlräumen durchzogenen Mauern der östlichen und nördlichen Einfriedung lebt jedoch eine Population von Mauereidechsen, die offenbar im Kontakt mit der Population auf dem östlich angrenzenden Bahndamm steht. Die Größe der Population im Plangebiet wird seitens des Gutachters auf ca. 120 Tiere geschätzt. Nach Einschätzung des Gutachters kann sich die Population auf der sonst weitgehend ungeeigneten Hoffläche nur aufgrund des reichen Angebots an Versteckplätzen überhaupt aufhalten.

13.5.6. Schutzgut Mensch und Erholung

Vorbelastung Schall

Von der Fläche des Planungsgebiets gehen bislang Emissionen durch die Nutzung als Abstellfläche für PKW des Autohauses aus. Nähere Angaben zum Umfang dieser Emissionen liegen nicht vor.

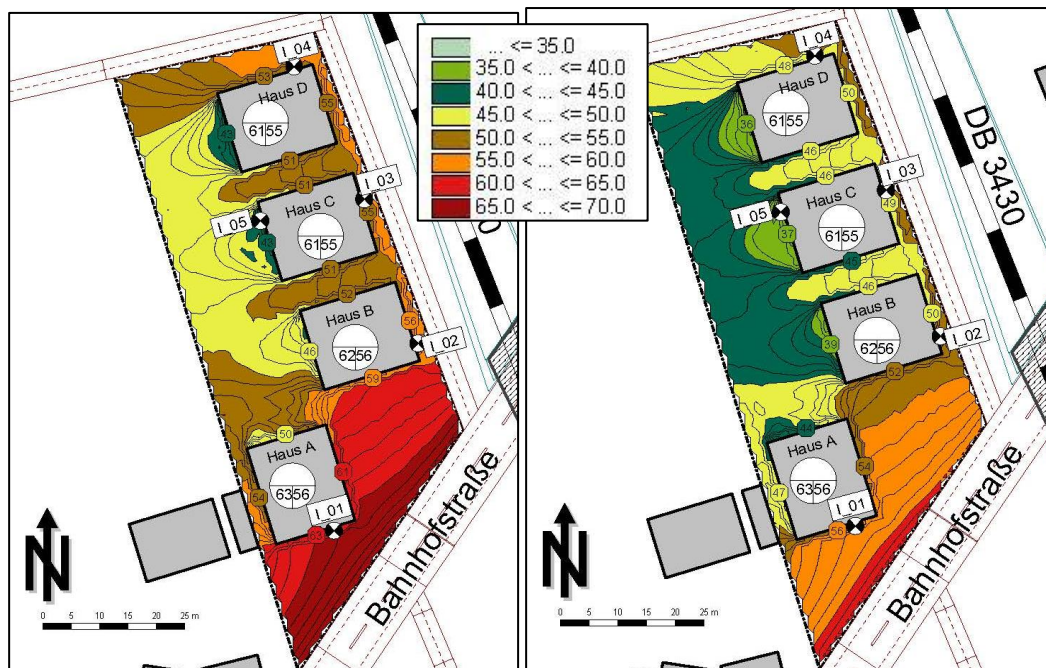
Bei den auf die Fläche einwirkenden Schallquellen handelt es sich um

- die östlich direkt an das Plangebiet angrenzende Bahnlinie
- die direkt südlich verlaufende Bahnhofstraße / L 455 als nächstgelegene klassifizierte Straße

Um den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsschall abzuschätzen und die notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz bestimmen zu können wurde ein Schallgutachten zur Planung erstellt („Gutachten R 2402-02“; erstellt durch: Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten vom 11.01.2024).

Der Schallgutachter kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) am Tag bei freier Schallausbreitung auf Höhe des Erdgeschosses (ca. 3 m über Gelände) lediglich im Nordwesten des Plangebiets auf ca. ¼ der Fläche nicht überschritten wird. In der Nacht wird dagegen der einschlägige Orientierungswert der DIN 18009 für ein allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten. Gemäß der vorliegenden Schallausbreitungskarten wirken auf die Westfassaden der östlichen Gebäude am Tag zwischen 55 und 60 dB(A) sowie zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) in der Nacht ein. Auf das am stärksten durch die Bahnhofstraße belastete Gebäude wirken Schallpegel von 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht ein.

Relevante Quellen für Gewerbeschall finden sich im Umfeld des Plangebiets nicht.



Gesamtlärm Schiene + Straße am Tag (links) und in der Nacht (rechts) auf Höhe des Erdgeschosses. Quelle: („Gutachten R 2402-02“; erstellt durch: Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten vom 11.01.2024; S. 20 und 21.

Vorbelastung Luftschadstoffimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Freinsheim ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Gewerbebetriebe mit relevanten Luftschadstoffemissionen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Grün- und Freiflächen:

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grün- und Freiflächen vorhanden.

Erholungspotenzial

Der Fläche kommt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung zu.

13.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu. Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist der Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim; (Hrsg.: Generaldirektion Kulturelles Erbe, Mainz) wird der Bahnhof beschrieben als:

- **Bahnhofstraße 55:** Bahnhof, dreigeschossiger Putzbau mit Sandsteinportikus und hölzerner Überdachung, 1872/73.

Darüber hinaus ist es möglich, dass sich im Plangebiet bisher nicht

bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können.

13.5.8. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die nach den Vorhaben des BauGB zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten. Nachfolgend sind in der Tabelle die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen zusammengefasst dargestellt:

Stadt Freinsheim - Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bahnhofstraße 54“
Fassung zur Satzung vom 22.05.2025

Wirkfaktor →	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↓							
Mensch		Vielfalt in Struktur und Ausstattung der Umwelt, Erholungswirkung	Grundlage für alle Nutzungsformen (zum Beispiel Grünstrukturen im Siedlungsbereich)	Wasser erhöht Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der Siedlungsflächen (Biolima)	Bestimmt die Erholungsfunktion	Gebäude als Wohn-, Freizeit- und Arbeitsstätten
Tiere/Pflanzen		Pflanzen als Lebensgrundlage für Tiere sowie Ausgestaltung des Lebensraums	Lebensraum; Speicher lebenswichtiger Stoffe (Wasser, Mineralien)	Lebensgrundlage	Bestimmung der Standort- und Lebensraumbedingungen von Pflanzen und Tieren	bildet Lebensraum; Vernetzung von Lebensräumen	(Teil-) Lebensraum (zum Beispiel für Fledermäuse, Vögel), Veränderung der Habitatqualität
Boden		Erosionsschutz, Wasser- und Mineralienentzug durch Pflanzen, Bioturbation, Beitrag zur Bodenbildung, Humuseintrag		Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung, Eintrag von Schadstoffen aus Luft und von Oberflächen durch Niederschlag	Faktor für die Bodenentstehung und -zusammensetzung; Erosion durch Wind & Niederschläge, Transport von Schadstoffen, die auf Boden ausgewaschen oder abgelagert werden		Versiegelung, Veränderung natürliche Bodenbildung
Wasser		Vegetation verbessert Wasserspeicher- und Filterfähigkeit des Bodens, durch Transpiration Verdunstung von Wasser, Wasserentzug	Schadstofffilter und -puffer, Speicher und Regler (Grundwasserneubildung), Ausgleichskörper im Wasserkreislauf		Beeinflussung der Grundwasserneubildung durch Niederschlag und Verdunstung		Verschiebung des Auftreffens von Niederschlagswasser auf den Boden, ggf. Regenwassernutzung und Änderung des Wasserhaushaltes
Klima/Luft		Vegetation (v.a. Gehölze) wirken klimatisch ausgleichend, Transpiration kühlt Umgebungsluft, Schadstofffilter	Wärmespeicher	Durch Verdunstung Beitrag zum Temperaturausgleich, Niederschlag verbessert Luftqualität		Einflussfaktor auf das Mikroklima sowie auf die Belüftungsfunktion	Beeinflussung von Kaltluft- und Windströmungen
Landschaft		Vegetation als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Topographie als Gestaltungselement im Siedlungsbereich	Wasser als Gestaltungselement in Stadtlandschaften			Gebäude prägen Orts-/Landschaftsbild
Kultur- und Sachgüter		Besiedlung von Kultur- und Sachgütern		Beschleunigung von Korrosion und Faulnis			

13.6. Alternativenprüfung

13.6.1. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für den Umweltbericht ist ein Vergleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Realisierung und bei Nicht-Realisierung der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ist von folgender Entwicklung auszugehen:

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Im Bereich der Brachfläche ist keine Veränderungen zu erwarten. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt werden wird.
Tiere und Pflanzen	Es sind keine Veränderungen auf der Fläche zu erwarten. Im Bereich des ehemaligen Autohauses dienen die bestehenden Randstrukturen, insbesondere die nördliche und östliche Einfriedungsmauern weiterhin der Mauereidechse als Unterschlupf und (Teil-)Lebensraum. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Pflanzbeete weiterhin durch einzelne Sträucher und Büsche bewachsen sein werden. Durch den hohen Grad an Versiegelung kann sich dieser bewuchs jedoch nicht auf der Fläche ausbreiten.
Boden	Im Bereich der Brachfläche ist keine Veränderungen zu erwarten. Im Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin versiegelt bleiben.
Wasser	Im Bereich der Brachfläche ist keine Veränderungen zu erwarten. Die Fläche wird weiterhin als Brachfläche maximal extensiv gepflegt und steht als Fläche zur Grundwasserneubildung zur Verfügung. Im Bereich des ehemaligen Autohauses bleibt die bestehende Versiegelung unverändert Die Fläche trägt damit auch mittel- bis langfristig nicht zur Grundwasserneubildung bei.
Luft / Klima	Es sind keine Veränderungen zu erwarten. Die versiegelte Fläche des Autohauses bleibt unverändert bestehen und trägt zur sommerlichen Überwärmung der Siedlung bei. Die Brachfläche wirkt unverändert als Kaltluftentstehungsfläche.
Landschaftsbild	Bereich der bislang gewerblich genutzten Flächen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes unverändert bestehen, bleiben bzw. bei einer

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
	Sekundärnutzung (z.B. Abstellung von Schrottfahrzeugen) gegebenenfalls sogar noch verstärkt werden. Die Brachfläche bleibt als Übergang in die freie Landschaft erhalten.
Biologische Vielfalt	Bei einer Beibehaltung der bisherigen Nutzungen sind keine Veränderungen zu erwarten. Sofern die Fläche des ehemaligen Autohauses nicht mehr genutzt und sich selbst überlassen wird, ist eine ruderale Vegetationsentwicklung anzunehmen, die zu einer begrenzten Erhöhung der biologischen Vielfalt führen wird.
Kultur- und Sachgüter	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

13.6.2. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und Angabe von Auswahlgründen im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Nutzungsalternativen

Im Zuge der Baurechtsschaffung für die bereits stark versiegelte und überformte Fläche hat die Gemeinde als Nutzungsalternative eine Bebauung in geringerer Intensität geprüft. Statt wie vom Vorhabenträger angedacht eine Bebauung mit 4 Gebäuden zu realisieren, wurde von Seiten der Gemeinde auch über die Bebauung des Plangebietes mit nur 3 Gebäuden abgewogen. Diese Variante wäre nach Einschätzung des Vorhabenträgers jedoch wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und würde daher zu einem vollständigen Verzicht auf die Planung und damit auf die städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Umnutzung einer Gewerbebrache zur Beschaffung von benötigten Wohnungen führen.

Eine grundlegend andere Nutzung als die Wohnnutzung erscheint für die bislang brach liegende Fläche angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht umfeldverträglich. Eine Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung erscheint daher in der Abwägung der Belange nicht zweckmäßig.

Standortalternativen

Ziel der Planung ist die Umnutzung einer bereits bebauten und nahezu vollständig versiegelten Fläche am Rande der Ortslage der Stadt Freinsheim. Standortalternativen liegen daher nicht vor.

Erschließungsalternativen

Im Rahmen der Planung soll der nördlich und östlich des Plangebiets verlaufende Wirtschaftsweg aufgegeben und in einen privaten Fuß- und

Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit ersetzt werden.

Ein Fortführen des Weges als Wirtschaftsweg wurde seitens der Stadt Freinsheim geprüft. Aufgrund der sehr schlechten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Wirtschaftsweg auf die Landesstraße zum stadtauswärts durch die Bahnunterführung fahrenden Verkehr hat sich die Stadt jedoch gegen eine Beibehaltung des Wirtschaftsweges entschieden.

Ein stumpfes Enden des Wirtschaftsweges am westlichen Plangebietsrand mit nur einer kleinen Wendemöglichkeit für PKW und landwirtschaftliche Traktoren ohne Anhänger wurde aufgrund der Anregungen der Landwirtschaftskammer zugunsten eines größeren Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einem Anhänger verworfen. Die Forderung der Landwirtschaftskammer nach einem Wendeplatz für landwirtschaftliche Züge mit einer Länge von bis zu 18,5 m wurde angesichts der begrenzten Erntemengen der durch den Weg erschlossenen Wingertflächen als eindeutig überdimensioniert bewertet und ebenfalls verworfen.

13.7. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

13.7.1. Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine ca. 3.600 m² große, bisher bebaute und gewerblich genutzte Fläche innerhalb der bebauten Ortslage neu bebaut und überformt. Außerdem wird eine ca. 680 m² Brachfläche im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB in die bebaute Ortslage einbezogen und teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt.

13.7.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst die nahezu vollversiegelte Fläche einer Gewerbebrache sowie einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche, die als Fläche zur Randeingrünung und Wendeplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge erstmals in den Siedlungszusammenhang einbezogen wird. Innerhalb der bisher unversiegelten Brachfläche kommt es daher bei Umsetzung der Planung zu einer Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 280 m². Auf der versiegelten Fläche gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) verloren. Dem steht im Bereich der Gewerbebrache des ehemaligen Autohauses eine Entsiegelung in der Größenordnung von ca. 860 m² entgegen. Auf den entsiegelten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen – soweit möglich – durch das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht wieder hergestellt. In der Summe ergibt sich bei Umsetzung der Planung gegenüber dem Bestand eine entsiegelte Fläche in der Größenordnung von ca. 630 m². Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden ist damit in der Summe positiv.

13.7.3. Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei Umsetzung der Planung geht im Bereich der Brachfläche im Westen des Plangebiets eine Vegetationsfläche in der Größenordnung von 280 m² durch

Anlage eines Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge verloren. Eine Fläche von rund 400 m² der Brachfläche wird als Gehölzfläche angelegt, um eine angemessene Randeingrünung zu schaffen. Der neu entstehende Biotyp ist in diesem Fall gegenüber dem Ausgangszustand zumindest als gleichwertig zu bewerten.

Gleichzeitig werden im Bereich der bisherigen Gewerbebrache versiegelte Flächen in der Größenordnung von 860 m² entsiegelt.

Zusätzlich werden im Bereich der erdüberdeckten Tiefgarage eine unterbaute Vegetationsfläche in der Größenordnung von ca. 860 m² im Bereich der zuvor versiegelten Flächengeschaffen.

In der Summe entsteht damit trotz der zusätzlichen Versiegelung im Bereich der bisherigen Brachfläche durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Vegetationsfläche von 1.490 m² zur Verfügung.

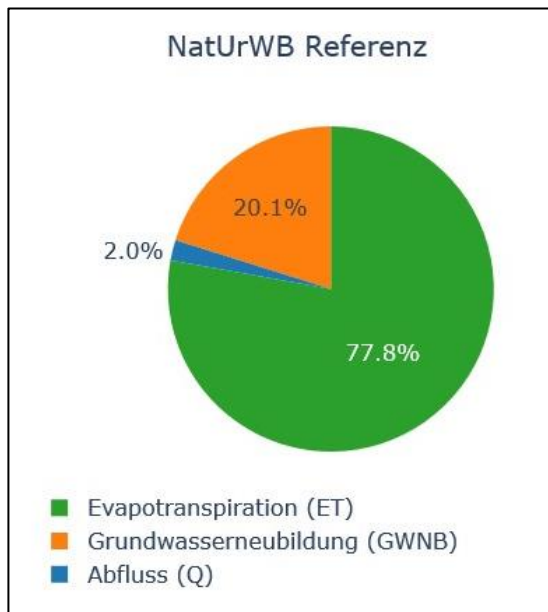
Mögliche Eingriffe in das Lebensraumpotenzial für Mauereidechsen können im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen durch die Anlage von Lebensraumrequisiten im Bereich der Randeingrünung kompensiert werden.

In der Summe wirkt sich die Umsetzung der Planung durch die neu geschaffenen Vegetationsflächen, die Lebensraum für Pflanzen und die Tiere des Siedlungsrandes bieten, positiv auf das Lebensraumpotenzial für Tiere und Pflanzen aus.

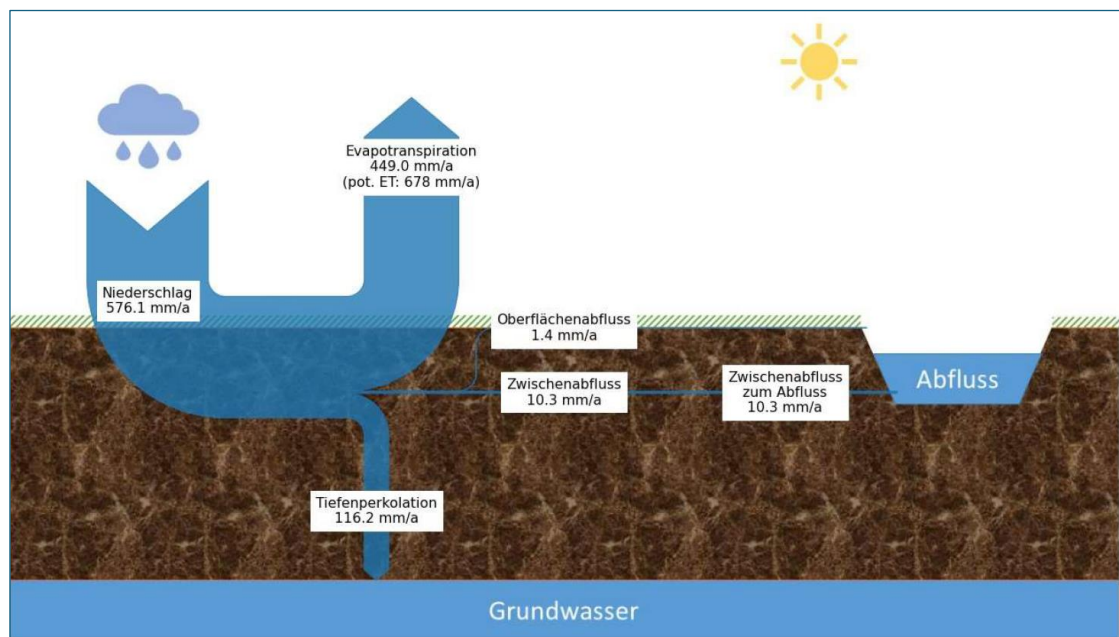
13.7.4. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die vorgesehene Anlage eines Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge in der Größenordnung von 280 m² geht diese Fläche als Vegetationsfläche für die Verdunstung und Grundwasserneubildung dauerhaft verloren. Dem steht im Bereich der bisherigen Gewerbebrache eine Entsiegelung von Flächen in der Größenordnung von 860 m² sowie die Anlage von unterbauten Vegetationsflächen in der Größenordnung von 860 m² entgegen. In der Bindung mit der geordneten Verdunstung und Versickerung des auf den befestigten Flächen des Plangebiets anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets kann der Wasserhaushalt im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung deutlich stärker an den naturnahen Zustand angeglichen werden, als dies im Bestand der Fall ist.

Für den hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets vor einer ersten baulichen Nutzung ergibt sich laut der zum Bebauungsplan aufgestellten Wasserhaushaltsbilanz (*Gutachten: Fachtechnische Ergänzung zum Bauantrag - Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz im Bereich des Bauvorhabens Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Bahnhofstraße 54, 67254 Freinsheim, erstellt durch Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024*) gemäß den zugrunde zu legenden Referenzwerten eine Evapotranspiration (Verdunstung) von 77,8%, eine Versickerung von 20,1% und ein oberflächiger Abfluss von nur 2 %. Es sollte angestrebt werden, diese Werte zu erreichen, um den Wasserhaushalt wieder in einen naturnahen Zustand zu führen.



Hauptkomponenten der Wasserhaushaltsbilanz des NatUrWB-Referenzwertes. Aus: Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024



Referenzwerte Wasserflüsse im Betrachtungsgebiet im hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets. Aus: Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024

Dem hypothetischen „Urzustand“ des Plangebiets ist der künftige Zustand gegenüberzustellen. Im Rahmen der Abwägung der Belange wurde zudem der heutige tatsächliche Zustand in die Bewertung aufgenommen. Im „Urzustand“, im Zustand bei Verwirklichung der Planung sowie im tatsächlichen Ausgangszustand ergeben sich folgende Werte für die jeweiligen Komponenten der Wasserhaushaltsbilanz:

	Aufteilungsfaktor			Abweichung		
	Direkt-abfluss	Grund-wasser-neubildung	Verduns-tung	Direkt-abfluss	Grundwasser-neubildung	Verduns-tung
Unbebaut (Referenzzustand)	2,0 %	20,1%	77,8%	--	--	--
tatsächlicher Ausgangszustand	42,5 %	13,1%	44,5 %	+ 40,4 %	- 7,1 %	- 33,5 %
Planungszustand	8,4 %	24,1 %	67,5 %	+ 6,3 %	+ 3,9 %	- 10,4 %

Die Abweichungen vom (für das Plangebiet fiktiven) Urzustand des Wasserkreislaufs in Bezug auf den Direktabfluss und die Versickerung betragen 6,3 % bzw. 3,9 %. Die Zielgröße einer Unterschreitung einer Abweichung von maximal 10 % wird damit sicher eingehalten. Lediglich in Bezug auf die Verdunstung kann mit einer Zunahme von 10,4 % die Zielgröße einer Abweichung von maximal 10% knapp nicht eingehalten werden.

Durch die Planung ergeben sich damit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

13.7.5. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima

Durch die Planung wird eine bisher weitgehend versiegelte Fläche in erheblichem Maße entsiegelt. Gegenüber dem Bestand ergibt sich durch die Umsetzung der Planung eine zusätzliche Vegetationsfläche in der Größenordnung von ca. 1.490 m², die sich als Verdunstungs- und Kaltluftentstehungsfläche entsprechend positiv auf das Kleinklima auswirkt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes beschränkt sich die kleinklimatische Wirkung der Planung auf das Plangebiet selbst sowie auf die direkt angrenzenden Flächen.

Sofern der Wärmebedarf der geplanten Gebäude – wie seitens des Vorhabenträgers angedacht - durch Luft-Wasser-Wärmepumpen gedeckt wird, ist lokal nicht mit Luftschadstoffemissionen aus der Heizungsanlage zu rechnen.

13.7.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zu einer baulichen Nachnutzung und teilweisen Entsiegelung einer bereits versiegelten und bebauten Gewerbefläche am Rande der Ortslage. Durch die vorgesehen Begrenzung der First- und Traufhöhe sowie durch die Dachgestaltung als aus Satteldächern zusammengesetzte Dachform ist sichergestellt, dass sich die Gebäude in die umgebende Ortslage einfügen. Mit den Festsetzungen zur Mindestbegrünung sowie zur Eingrünung nach Westen hin ist sichergestellt, dass das Plangebiet am Siedlungsrand eine angemessene Eingrünung und Einbindung in die umgebende Landschaft aufweist.

13.7.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich als Sachgüter ein vorhandenes Wohngebäude, mehrere Nebengebäude und ausgedehnte befestigte Abstell- und Lagerflächen. Diesen Sachgütern kommt keine besondere Schutzwürdigkeit zu. Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Das nächstgelegene Kulturdenkmal ist der Bahnhof von Freinsheim (Bahnhofstraße 55) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie. Die vorgesehenen Gebäude fügen sich in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachform in die umgebende Siedlungs- und Dachlandschaft ein. Eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes des Bahnhofsgebäudes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

13.8. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

13.8.1. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Begrünung vorgesehen:

- Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird, kann der Eingriff in die Grundwasserneubildung verringert werden.
- Die Festsetzung, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ als Graswege oder als Schotterrasenflächen anzulegen sind, dient ebenso der Minderung der Versiegelung.
- Um eine angemessene Einbindung des Plangebiets in die angrenzende offene Landschaft sicherzustellen, wird am westlichen Plangebietsrand zur offenen Landschaft hin eine 6 m breite private Grünfläche und Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist zu 3/4 mit einer mindestens dreireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern und je 10 laufende Meter mit mindestens einem Baum 2. Ordnung zu bepflanzen. Auf 1/4 der Fläche sind Habitatrequisiten für die Mauereidechse herzustellen, um einen Ausgleich für die im mit dem Wegfall der maroden Einfriedungsmauern entfallenden Versteckmöglichkeiten und weiteren Eidechsenhabitate zu schaffen.
- Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung der Bauflächen und zur Minderung der klimatischen Auswirkungen der Planung wird festgesetzt, dass je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen ist. Alternative können statt eines Baums 5 Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm) gepflanzt werden.
- Mit der Festsetzung, dass Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer mindestens 0,4 m mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht zu überschütten und zu begrünen sind, soll ebenfalls eine intensive durchgrünte Gestaltung des Plangebiets gesichert werden. Die Substratschicht und das Grünvolumen tragen durch die

Zwischenspeicherung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei. Die Begrünung der Fläche wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

- Die Beschränkung der Außenbeleuchtung auf warmweiße LED dient dem Schutz nachaktiver Insekten, die insbesondere auf die blauen Frequenzbandanteile des sichtbaren Lichts reagieren und davon angezogen werden.
- Die Festsetzung zur Gestaltung nicht über- oder unterbaute Grundstücksflächen als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen unter Ausschluss sogenannter Schotter- und Kiesgärten soll die Lebensraumeignung der Frei- und Gartenflächen innerhalb des Plangebiets für die heimischen Tierarten der Siedlung und Gärten (insbesondere für Insekten, heimische Vogelarten, Amphibien und Kleinsäuger) erhalten und gleichzeitig der sommerlichen Überwärmung entgegenwirken. Moderne, nach Abtragung der durchwurzelten Bodenschicht in der Regel durch ein Geotextil unterlegte, Schotter- oder Kiesgärten gelten zwar als „pflegeleicht“, sowohl in ihrer ökologischen Wertigkeit als auch in ihrer kleinklimatischen Wirkung sind diese Flächen jedoch eher mit einer vollständig versiegelten Pflaster- oder Asphaltfläche zu vergleichen. Gerade bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen heizen sich die Steinschüttungen über Tag in der Sonne stark auf. Die gespeicherte Wärme wird dann – vergleichbar den Steinen eines Saunaofens – bis in die Nacht hinein an die Umgebung abgegeben und wirkt so der nächtlichen Abkühlung der bepflanzten Gartenflächen entgegen. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist daher außer für Zufahrten, Wege und Terrassen sowie eine Kiestraufe bis zum Abstand von 0,5 m zur Außenwand eines Gebäudes nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen bis 50 m² zulässig. Die Größe von 50 m² ist dabei sowohl für einen großzügigen Zierteich als auch für einen kleinen Schwimmteich ausreichend.

13.8.2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

- **Abräumen von Bewuchs und Gebäuden außerhalb der Brutzeit**

Um sicher zu stellen, dass keine Nester zerstört und damit Jungvögel getötet oder Gelege zerstört werden, ist der Abbruch der vorhandenen Gebäude sowie die Beseitigung von Bewuchs im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar vorzunehmen oder zumindest zu beginnen. Ist dies nicht möglich, so ist auf jeden Fall darauf zu achten, dass das Gebäude inklusive aller Fenster, Belüftungsklappen u.ä. konsequent verschlossen bleibt oder Öffnungen verschlossen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten erfolgt dann eine fachkundige Inspektion auf Brutgeschehen. Bei positivem Befund ist dann eine Schonung des Neststandorts bis zum Ausfliegen der Jungtiere geboten.

- **Vergrämen der vorhandenen Eidechsenpopulation aus dem Plangebiet**

Zum Vergrämen der Mauereidechsen aus dem Plangebiet sind alle möglicherweise als Versteck dienende Gegenstände wie Schrotteile, Metallcontainer, noch am Boden verschraubte Balken, Holzzäune, kleine Kies- und Steinhäufen, an Mauern verschraubte Schilder etc. zu entfernen. In diesem Zuge sind auch hohl und locker liegende Abdeckplatten auf der Einfassungsmauer zu entfernen.

Gleichzeitig wird auch die vorhandene Ruderalvegetation auf der Fläche sowie die Wandbegrünung der Gebäude und die Bepflanzung der vorhandenen Pflanzkübel entfernt. Bei Entfernung der Wandbegrünung zutage tretender loser Verputz ist ebenfalls zu entfernen, um keine Spaltenverstecke zu bieten.

Sobald alle vorhandenen Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten aus dem Plangebiet entfernt sind, ist zu erwarten, dass die Mauereidechsen das Plangebiet eigenständig in die umgebenden, besser geeigneten Habitate verlassen.

- **Schutz des Plangebiets gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen während der Bauzeit / Schutz der Böschung westlich des Plangebiets als Teillebensraum**

Nach Beseitigung aller möglichen Versteckplätze ist das Baufeld gegen ein Wiedereinwandern von Mauereidechsen durch einen entlang der West-, Nord- und Ostseite umlaufenden Reptilienzaun zu sichern. Die Böschung westlich des Plangebiets, die sicher als Teillebensraum und Fortpflanzungsstätte zu bewerten ist, ist zusätzlich durch einen Bauzaun gegen Inanspruchnahme oder unbeabsichtigte Zerstörung während der Bauzeit zu sichern. Der Reptilienschutzzaun ist an der Außenseite des Bauzauns anzubringen und durch Erdanhäufung oder Eingraben abzudichten.

Nach Einschätzung des Vorhabenträgers kann die als Versteckmöglichkeit dienende Einfriedungsmauer im Osten und Norden bis zum Ende der Hochbaumaßnahmen erhalten bleiben. Der Eidechsenchutzzaun muss in diesem Fall westlich und südlich der Mauer verlaufen und diese aus dem geschützten Arbeitsfeld ausschließen.

Sobald die Eidechsenchutzzäune errichtet sind, ist die Fläche auf verbleibende Mauereidechsen zu kontrollieren. Sollten noch einzelne Individuen auf der Fläche verblieben sein, so sind diese abzufangen.

- **Schonende Beseitigung der Einfriedungsmauern**

Nach Abschluss der Hochbauarbeiten und nach Entfernen des Reptilienschutzzauns kann die verbliebene Einfriedungsmauer während der Aktivitätszeit der Eidechsen schonend abgebaut werden, so dass keine Eidechsen getötet werden.

In der zeitlichen Abfolge stellen sich die einzelnen Vermeidungsmaßnahmen wie folgt dar:

	Maßnahme / Arbeitsschritt	Zeitraum
1.	Beseitigung von Versteckmöglichkeiten für Mauereidechsen	ab März
2.	Erstellen eines Reptilienschutzzauns	Ende September / Anfang Oktober
3.	Erfolgskontrolle Vergrämung	Mit Erstellen des Reptilienschutzzauns
4.	Abbrucharbeiten Gebäude	ab 01. Oktober bis 28./29. Februar
5.	Tief- und Hochbauten	im Anschluss an Abbruch- und Räumungsarbeiten
6.	Entfernen des Reptilienschutzzauns	nach Ende des Hochbaus, ggf. mit Beginn der Gestaltung Außenanlagen
7.	Entfernen der Einfriedungsmauer	nach Abbau Reptilienschutzzaun

Die rechtliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erfolgt durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Insbesondere für die zeitliche Abfolge der verschiedenen Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse bietet das BauGB aktuell keine ausreichende Rechtsgrundlage.

Lediglich die Begrenzung der Abbrucharbeiten auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar wird als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Nach Einschätzung des Gutachters können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen sicher vermieden werden.

Ergänzende artenschutzfachliche Maßnahmen

Ergänzend zu den notwendigen Vermeidungsmaßnahmen werden seitens des Artenschutzgutachters die folgenden Maßnahmen empfohlen

- ***Anbringen von Quartierhilfen an Neubauten***

Energieoptimierte, moderne Bauweisen und Gebäudesanierungen reduzieren sukzessive die Fortpflanzungsstätten von kulturfolgenden und Gebäude nutzenden Tierarten, v.a. von Vögeln und Fledermäusen.

Unter diesem Aspekt ist es artenschutzfachlich immer empfohlen, im Rahmen von Neubauten künstliche Nisthilfen vorzusehen, die als integrierbare Bausteine in/an Außenwänden oder in der Dachhaut im Fachhandel verfügbar sind.

Nach Ansicht des Gutachters erscheinen ein bis zwei Quartierhilfen je Artengruppe und Gebäude ausreichend und können in der Ausführungsplanung konkretisiert werden.

- **Schaffung von Ersatzhabitaten für die Mauereidechse**

Durch die Anlage von Lesesteinhaufen und Eiablage-Linsen aus Sand-Erde-Gemisch könnte die Grünflächen innerhalb des Plangebiets oder umgebende Flächen mit notwendigen Lebensraumrequisiten aufgewertet werden. Nach erfolgter Vergrämung der Mauereidechsen von der Plangebietsfläche mindert dies den Konkurrenzdruck und erleichtert der Art die Wiederbesiedlung des Plangebiets nach Ende der Bautätigkeit. Lesesteinhaufen erweitern den Lebensraum dabei in der dritten Dimension und ermöglichen durch das Lückensystem eine höhere Besatzdichte ähnlich zur Einfriedungsmauer.

13.8.3. Maßnahmen zum Immissionsschutz

Wie in Kapitel 14.4.6 des Umweltberichts beschrieben wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18009 (Schallschutz im Städtebau) für ein allgemeines Wohngebiet in der Nacht im gesamten Plangebiet und am Tag in weiten Teilen des Plangebiets überschritten. Um dennoch gesunde wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.

Als Schallschutzmaßnahmen stehen die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten zur Verfügung:

- Maßnahmen an der Quelle,
- Einhalten von Mindestabständen (Trennung der Nutzungen),
- Ausweisung einer weniger stöempfindlichen Nutzung
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände),
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von technischen Lüftungseinrichtungen in schutzbedürftigen Räumen, die dem Nachtschlaf dienen, z.B. Schlaf- und Kinderzimmer).

Im Folgenden werden für die konkreten Möglichkeiten von Schallschutzmaßnahmen für die geplante schutzbedürftige Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans diskutiert und mit den sonstigen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachtenden Belangen abgewogen:

Maßnahmen an der Quelle

Die Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ist den Schienenverkehr der östlich des Plangebiets verlaufenden Bahnlinie bestimmt. Wenn eine grundsätzliche Verbesserung der schalltechnischen Situation durch Maßnahmen an den Quellen erreicht werden soll, werden Maßnahmen für den Straßenverkehr und / oder den Schienenverkehr erforderlich. Entsprechende Maßnahmen an der Schallquelle sind im Zuge der Bauleitplanung jedoch nicht durchsetzbar.

Einhalten von Mindestabständen bzw. Vergrößerung des Abstands

Das Einhalten eines Mindestabstandes stellt in der vorliegenden Planungssituation kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung dar. Aufgrund der das gesamte Plangebiet umfassenden Überschreitung in der Nacht müsste auf eine Umnutzung der Brachfläche zu Wohnbauland verzichtet werden. Dies entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Freinsheim.

Festsetzung einer weniger störeffindlichen Nutzung

Die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung mit einer geringeren Schutzwürdigkeit entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Freinsheim.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle und/oder Lärmschutzwände)

In der konkreten Situation wäre - um einen wirksamen aktiven Schallschutz zu erreichen - eine Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße sowie ggf. entlang der Bahnlinie notwendig werden. Eine Lärmschutzwand entlang der Bahnhofstraße wäre ortsbildgestalterisch jedoch nicht zu verantworten.

Hinzu kommt, dass eine Lärmschutzwand gerade in den Obergeschossen keinen umfassenden Schallschutz für die geplante Bebauung bewirkt, aber die Qualität der Wohnungen insbesondere in im Erdgeschoss stark eingeschränkt.

Schutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen

Um Trotz der vorhandene Schalleinwirkungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz an der Gebäudehülle getroffen.

Entsprechend der Empfehlung des Schallgutachters wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eingehalten werden. Wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel (z.B. aufgrund der Berücksichtigung der detaillierten Gebäudeplanung) vorliegen, ist es möglich Ausnahmen von den Festsetzungen zur Vermeidung/Verringerung des Verkehrslärms zuzulassen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dann gemäß den Vorgaben der DIN 4109-1: 2018-01 zu reduzieren.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) die gebietsabhängigen Orientierungswerte nahezu flächendeckend überschritten. Zur Gewährleistung des nächtlichen Schutzziels des ungestörten Schlafs wird daher festgesetzt, dass in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, durch den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen für eine ausreichende Belüftung zu sorgen ist. Auf den Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen

kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Beurteilungslärmpegel in der Nacht unter 45 dB(A) liegt.

13.9. Zusätzliche Angaben

13.9.1. Technischer Umweltschutz (Abfall, Abwasser, eingesetzte Stoffe)

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Schmutzwasseraufkommen. Es ist die für ein Allgemeines Wohngebiet durchschnittliche Menge an Schmutzwasser zu erwarten. Weitere oder genauere Aussagen können auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht getroffen werden.

Gleiches gilt auch im Hinblick auf das zu erwartende Abfallaufkommen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen durch eine Wohnbebauung sind jedoch ausschließlich die typischen Siedlungsabfälle zu erwarten, die über das bestehende Entsorgungssystem gesammelt und verwertet oder entsorgt werden können.

13.9.2. Energie

Mit Umsetzung des Vorhabens entstehen Nutzungen mit zusätzlichem Energiebedarf. Der Wärmebedarf der geplanten Gebäude soll dabei durch Luft-Wasser-Wärmepumpen gedeckt werden. Lokal ist damit nicht mit Emissionen zu rechnen.

Nähere Angaben zum zu erwartenden Energiebedarf können auf Ebene des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen werden.

13.9.3. Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.

Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unweatherartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Das geplante Vorhaben weist keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf.

13.9.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit. Dies gilt auch in Hinblick auf mögliche Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans die zuständige Denkmalfachbehörde, die untere Denkmalschutzbehörde oder die Verbandsgemeindeverwaltung zu benachrichtigen. Der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, wird in diesem Fall die notwendigen Rettungsgrabungen planmäßig, den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend und in Absprache mit den ausführenden Firmen durchführen.

13.9.5. Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen derzeit keine weiteren Entwicklungsbestrebungen. In Bezug auf die normalen Auswirkungen eines Wohngebiets ist das Plangebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage von Freinsheim zu sehen.

13.9.6. Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden insgesamt 10 Bohrungen mit einem Bohrdurchmesser 50/60 mm in eine Zieltiefe bis maximal 8 m abgeteuft. Zur Festsetzung der Lagerungsdichte wurde eine schwere Rammsondierung bis in eine Tiefe von 8 m abgeteuft. Für bodengutachterliche Bodenansprachen zwecks abfall- und bodenschutzrechtlicher Begutachtung erfolgten entsprechende Bodenbeprobungen an dem gewonnenen Bohrgut. Die Probenentnahmen fanden innerhalb organoleptisch und lithologisch abgrenzbaren Einheiten statt. Anhand der Bodeneinzelproben wurden unter Berücksichtigung der flächig erbohrten und wesentlichen Bodenschichten, insgesamt 2 repräsentative Mischproben für laborchemische Untersuchungen zusammengestellt. Die Bodenmisch- und Einzelproben wurden durch das Labor Dr. Graner & Partner GmbH, Niederlassung Süd-West einer laboranalytischen Untersuchung unterzogen (LP 1 und LP 3 gemäß Wunsch des AG auf VwV Boden/LAGA Boden inklusive Ergänzungsparameter nach Deponieverordnung / LP 2, S4 1-2, S6 1-2 jeweils auf MKW, PAK, TS).

Zur Prüfung des Untergrundes auf leichtflüchtige aromatische Schadstoffe, wurden aufgrund der Verdachtsmomente durch die ehemals vorhandene Tankstelle in sämtlichen Bohrungen in einer Tiefe von jeweils 2,0 m ab Geländeoberkante zur laboranalytischen Prüfung Bodenluftproben (DRÄGER - Aktivkohleröhrchen mit 2,0 Liter Bodenluft beaufschlagt) entnommen. An einer Auswahl von 7 Bodenluftproben (sämtliche Bohrpunkte im Bereich der ehemaligen Tankstelle bzw. Ostrand der Fläche) wurden orientierend

entsprechende Laboranalysen auf leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe vorgenommen.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Gutachtens wurde das Plangebiet unter anderem zur Populationsschätzung präsender Mauereidechsen im Juli 2023 an zwei Tagen für insgesamt 7 Stunden nach Random-Walk-Verfahren begangen. Der Fokus lag v.a. auf Strukturen, die als Versteck und Sonnungsplätze für Reptilien prädestiniert sind. Bei den Begehungen wurden v.a. auch ruderale Säume auf das Vorkommen von Nährpflanzen potentieller FFH-Anhang IV Falterarten inspiziert.

13.9.7. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Aufgaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, die in Hinblick auf die in der Bauleitplanung relevanten Belange maßgebend wären, haben sich nicht ergeben.

13.9.8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.

13.9.9. Referenzliste der Quellen, die im Rahmen des Umweltberichts herangezogen wurden

Im Rahmen des Umweltberichts wurden – neben eigenen Begehungen des Plangebiets und eigenen Einschätzungen - folgende Quellen herangezogen:

- Artenschutzgutachten: „Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter Ortsgemeinde Freinsheim – Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG“; erstellt durch Dr. Wilhelmi; Mutterstadt; Januar 2024
- Natura 2000-Vorprüfung „Neubebauung ehemaliges Autohaus Schlachter, Ortsgemeinde Freinsheim; NATURA 2000 Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet VSG 6514-401 „Haardtrand““ erstellt durch: Dr. Friedrich K. Wilhelmi; Mutterstadt zum 30.01.2024).
- Bodengutachten: „Bericht zur Baugrund-, orientierenden Altlastenuntersuchung; Projekt: BVH „Neubaumaßnahme“ im Bereich ehem.

Autohaus Schlachter in der Bahnhofstraße 54, 67251 Freinsheim“; erstellt durch: AS Reutemann, Mannheim vom 11.09.2023

- Schallgutachten: „Gutachten R 2402-02“; erstellt durch: Schalltechnik Dr. Müller, Rheinstetten vom 11.01.2024
- Wasserhaushaltsbilanz: „Fachtechnische Ergänzung zum Bauantrag - Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz im Bereich des Bauvorhabens Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage Bahnhofstraße 54, 67254 Freinsheim“, erstellt durch Dr. Ing. Burkhardt Döll, Wachenheim, 03.12.2024
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz „lanis“; im Internet aufzurufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten; Aufgerufen unter: <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>
- Bodenviewer des Landesamts für Geologie und Bergbau, im Internet aufzurufen unter: „https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19“.

13.9.10. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die nahezu vollständig versiegelte Betriebsfläche eines ehemaligen Autohauses mit einem zugehörigen Wohnhaus, Büroräumen, Verkaufsräumen und Werkstatt, um den nördlich und östlich angrenzenden Wirtschaftsweg sowie um die westlich angrenzende Brachfläche, die den Höhenversprung vom Gelände des Autohauses zur höher gelegenen offene Landschaft vermittelt. Die Freiflächen des Betriebsgeländes sind bis auf wenige randliche Flächen durchgehend mit Betonsteinpflaster, Asphalt oder verdichtetem Schotterbelag versiegelt. In den 1960er bis 1980er Jahren wurde im Plangebiet auch eine Tankstelle mit zwei Zapfsäulen und insgesamt 3 erdverlegten Treibstoffbehältern betrieben.

Im vorliegenden Fachbeitrag Naturschutz werden die durch dieses Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft dargelegt und Maßnahmen zu deren Kompensation definiert. Grundlage der Beurteilung ist ein Vergleich zwischen dem aktuellen Zustand der Fläche und der Planung.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es bei Verwirklichung der Planung gegenüber dem Ausgangszustand zu einer deutlichen Entsiegelung von vor Planungsbeginn versiegelten Flächen kommt. In der Summe ist eine Entsiegelung in der Größenordnung von 630 m² sowie durch die vorgesehene begrünte Tiefgarage eine Zunahme der Vegetationsfläche um weitere 860 m² zu erwarten. Diese Entsiegelung und Zunahme der Vegetationsfläche ist mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Naturgüter verbunden.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Bauflächen erschlossen oder wesentliche bauliche Möglichkeiten eingeräumt, die nicht auch vor Aufstellung des Bebauungsplans bereits möglich waren. Durch den Bebauungsplan sind daher keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die in ähnlicher Weise nicht auch bei einem Verbleib im unbeplanten Innenbereich zu erwarten wären. Auch ein Ausgleich von

zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ausgelöst werden, ist damit nicht erforderlich.

14. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

14.1. Zielsetzung der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das aktuell leerstehende Betriebsgelände eines ehemaligen Autohauses mit Werkstatt sowie um den an zwei Seiten angrenzenden Wirtschaftsweg und um einen Teil der westlich angrenzenden Brachfläche. Nachdem das vorhandene Autohaus im Plangebiet aufgegeben wurde, steht die Fläche für eine Umnutzung zur Verfügung.

Ein Vorhabenträger möchte auf der Fläche 4 Wohngebäude mit jeweils 6 Wohnungen, also insgesamt 24 Wohnungen, errichten. Die zugehörigen Pkw-Stellplätze sollen zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen entspricht die Planung für die Umnutzung der bisher gewerblich genutzten Baufläche grundsätzlich den Zielen der Stadt Freinsheim für die Weiterentwicklung der Ortslage.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Mittel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird genutzt, um eine enge planungsrechtliche Bindung an das konkrete Vorhaben zu erreichen und gleichzeitig eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens gewährleisten zu können.

Im Zusammenhang mit der Planung möchte die Stadt Freinsheim den nördlich und östlich an die Fläche angrenzenden Wirtschaftsweg aufgeben und die Fläche an den Vorhabenträger veräußern. Da damit künftig der von Westen kommende Wirtschaftsweg stumpf auf dem Plangebiet endet wird hier entsprechend der Forderung der Landwirtschaftskammer ein Wendepplatz für landwirtschaftliche Fahrzeuge angelegt.

14.2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Planungsverfahren durch eine Erhebung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft, eine Erfassung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und eine Regelung der zum Ausgleich dieser Eingriffe erforderlichen Maßnahmen berücksichtigt.

14.3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen sind keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen sind neben redaktionellen Anmerkungen und Hinweisen insbesondere Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

- Die Untere Naturschutzbehörde hatte eine Natura-2000-Prüfung gefordert. Dieser Forderung wurde Rechnung getragen. Ein erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Weiterhin hat die Untere Naturschutzbehörde auch eine Randeingrünung gefordert. Dies wurde in der Planung umgesetzt. Die Umsetzung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert.

- Die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz hat eine Entwässerungskonzeption und eine Wasserhaushaltsbilanz gefordert. Dieser Forderung wurde nachgekommen. Weiterhin wurde auf bestehende Verdachtsstellen auf schädliche Bodenveränderungen hingewiesen. Die geforderten zusätzlichen Untersuchungen sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens durchzuführen.
- Die Deutsche Bahn und der Landesbetrieb Mobilität haben auf den geplanten Neubau einer benachbart gelegenen Eisenbahnüberführung hingewiesen. Hierzu wurden Regelungen in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wurde auf immissionsschutzrechtliche Belange hingewiesen. Hierzu wurde ein Schallgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Übrigen wurde ein Hinweis zur blendfreien Ausführung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen aufgenommen.
- Die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat auf eine archäologische Fundstelle hingewiesen, aber zugleich angemerkt, dass diese die Planung voraussichtlich nicht berührt.
- Die Landwirtschaftskammer hat eine Wendemöglichkeit für den Wirtschaftsweg, der künftig am nordwestlichen Rand des Planungsgebiets endet, gefordert. Dieser Forderung wurde Rechnung getragen.
- Der Landesjagdverband hat auf die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und auf das Landschaftsbild hingewiesen. Durch die Ausweitung des Geltungsbereichs konnte eine angemessene Randeingrünung und ein Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Gebiet gewährleistet werden.

14.4. Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten Nutzungsalternativen

Im Zuge der Baurechtsschaffung für die bereits stark versiegelte und überformte Fläche hat die Gemeinde als Nutzungsalternative eine Bebauung in geringerer Intensität geprüft. Statt wie vom Vorhabenträger angedacht eine Bebauung mit 4 Gebäuden zu realisieren, wurde von Seiten der Gemeinde auch über die Bebauung des Plangebietes mit nur 3 Gebäuden abgewogen. Diese Variante wäre nach Einschätzung des Vorhabenträgers jedoch wirtschaftlich nicht mehr darstellbar und würde daher zu einem vollständigen Verzicht auf die Planung und damit auf die städtebaulich sinnvolle und zweckmäßige Umnutzung einer Gewerbebrache zur Beschaffung von benötigten Wohnungen führen.

Eine grundlegend andere Nutzung als die Wohnnutzung erscheint für die bislang brach liegende Fläche angesichts der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht umfeldverträglich. Eine Fortführung der bestehenden gewerblichen Nutzung erscheint daher in der Abwägung der Belange nicht zweckmäßig.

Standortalternativen

Ziel der Planung ist die Umnutzung einer bereits bebauten und nahezu vollständig versiegelten Fläche am Rande der Ortslage der Stadt Freinsheim. Standortalternativen liegen daher nicht vor.

Erschließungsalternativen

Im Rahmen der Planung soll der nördlich und östlich des Plangebietsverlaufende Wirtschaftsweg aufgegeben und in einen privaten Fuß- und Radweg mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit ersetzt werden.

Ein Fortführen des Weges als Wirtschaftsweg wurde seitens der Stadt Freinsheim geprüft. Aufgrund der sehr schlechten Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Wirtschaftsweg auf die Landesstraße zum stadtauswärts durch die Bahnunterführung fahrenden Verkehr hat sich die Stadt jedoch gegen eine Beibehaltung des Wirtschaftsweges entschieden.

Ein stumpfes Enden des Wirtschaftsweges am westlichen Plangebietsrand mit nur einer kleinen Wendemöglichkeit für PKW und landwirtschaftliche Traktoren ohne Anhänger wurde aufgrund der Anregungen der Landwirtschaftskammer zugunsten eines größeren Wendeplatzes für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit einem Anhänger verworfen. Die Forderung der Landwirtschaftskammer nach einem Wendeplatz für landwirtschaftliche Züge mit einer Länge von bis zu 18,5 m wurde angesichts der begrenzten Erntemengen der durch den Weg erschlossenen Wingertflächen als eindeutig überdimensioniert bewertet und ebenfalls verworfen.

**Anlage 2:
Bodenbilanzierung**

Ermittlung des bodenfunktionalen IST-Zustandes (Basiszenario) - Bebauungsplan Freinsheim "Bahnhofstraße 54"

Bodenfunktion	Wertstufen				m ²	ha
	Standort- typisierung; Biotop- entwicklung- potenzial (m241)	Ertrags- potenzial (m238)	Feldkapazität (m239)	Nitratrückhalte- vermögen (m244)		
Stufe	-	-	-	-	4728,5	0,47
Stufe	3	2	1	1	271,50	0,03
Summe						

Innerhalb der Ortslage (vollversiegelt)
unbeplanter Außenbereich
unversiegelte Ackerfläche

