



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Stand Oktober 2020



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet Nahversorgung (SO 1 und SO 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Nahversorgung sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Nahversorgung sind zentrenrelevante Warensortimente gemäß „Grünstadter Sortimentsliste“ jeweils im SO 1 und SO 2 nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zulässig ist in SO 1:

- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm.

Zulässig ist in SO 2:

- Ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm.
- Eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumgröße von max. 100m²

1.1.2 Sortimentsliste „Grünstadter Sortimentsliste“

Zentrenrelevante Sortimente

- Antiquitäten
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)
- Bücher
- Campingartikel
- Computer / Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Kleinelektrowaren)
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Leuchten
- Musikinstrumente
- Foto/Film
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung

- Schreibwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, Hifi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

Davon nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerie- und Parfümerie (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe / Baumaterialartikel
- Bodenbeläge / Teppiche (inkl. Stapelware und Teppichrollen)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Farben / Lacke
- Fahrräder
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- KFZ & Motorräder inkl. Zubehör
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Werkzeuge / Eisenwaren
- Zoobedarf

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundfläche (GR)

Die maximale Grundfläche (GR) beträgt in

- SO 1: 2.350 qm
- SO 2: 2.250 qm

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind Gebäude mit einem Vollgeschoss.

1.2.3 Festsetzung zur Höhenlage

Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die im zeichnerischen Teil eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in m über NN. Diese beträgt

- für das Gebiet SO 1 177,50 m üNN
- für das Gebiet SO 2 176,85 m üNN

1.2.4 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 9,0 m. Die Gebäudehöhe wird ab der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut bzw. der Attikagemessen.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, nicht jedoch auf Flächen mit festgesetztem Pflanzgebot.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) sind innerhalb des Gebietes ausnahmsweise zulässig.

1.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. *Es sind Gebäude auch über 50 m Länge innerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig.*

Baugrenzen und Abstandsflächen gem. Landesbauordnung sind dabei zu beachten.

1.5 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Alle baurechtlichen erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen im Bereich des Sondergebiets Nahversorgung nachzuweisen.

Die Stellplätze sind durchlässig auszuführen (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflastersteine mit großen Fugen).

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.6.1 Sichtdreiecke

Sichtdreiecke (siehe Planeintrag) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Hecken und Einfriedungen dürfen in diesem Bereich eine Höhe von 0,8 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6.2 Bauverbotszone

Innerhalb der Bauverbotszone (siehe Planeintrag) ist gemäß § 22 Abs.1 Landesstraßengesetz (LStrG), mit Hochbauten jeglicher Art (z.B. Garagen, Nebenanlagen) ein Abstand von 20 m zum äußeren befestigten Rand der Fahrbahn der L 516 einzuhalten. Maßgebend ist dabei der neue Fahrbahnrand der Landesstraße.

1.7 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Sondergebiet Nahversorgung ist über die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Ein- und Ausfahrten – von Westen über die Weinstraße (L 516) - anzufahren.

1.8 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Gasreglerstation.

1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Im Plangebiet befindet sich eine Gas-Hochdruckleitung, eine Gas-Mitteldruckleitung und eine Wasserversorgungsleitung. Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

1.10 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs bestehende 110-kV Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 110-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

Die Herstellung/Änderung von Verkehrsflächen und Aufschüttungen innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone der 110-kV-Freileitung, ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.

Innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifens der Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Maßnahmenflächen nördlich der Marktgebäude (M1): Wiesenflächen mit Versickerungsflächen

Auf den im Plan gekennzeichneten Maßnahmenflächen M1 ist jeweils die Anlage eines naturnah gestalteten Erdbeckens zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

Das gesamte Gelände ist nach erfolgter Modellierung mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern (Regio-Saatgut) einzusäen und mit maximal 2 Schnitten im Jahr als extensives Grünland zu unterhalten. Die Mahd darf dabei nicht vor dem 1. Juni erfolgen, das Schnittgut ist nach dem Antrocknen von der Fläche zu entfernen. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pestiziden sind unzulässig.

Außerhalb der erforderlichen Versickerungsflächen sind heimische Laubbäume (vgl. Kapitel 1.12.1: Einzelbaumpflanzungen) anzupflanzen. Die Hochstämme brauchen jeweils eine Drahtseile gegen Verbiss, einen Pfahl an der Westseite und eine Baumscheibe mit erhöhtem Erdrand. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung. Erziehungschnitt der Jungbäume alle zwei Jahre bis ins 10. Jahr. Danach Auslichtungschnitt alle 2 - 3 Jahre nach dem Laubfall. Schnitt der Baumkrone im darauffolgenden Frühjahr nach Pflanzung.

Außerdem sind außerhalb der Versickerungsflächen Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Wiesenflächen sind zu bepflanzen, in Gruppen mit jeweils mind. 10 Sträuchern, 1 Strauch pro m². Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x

verpflanzt, 60-100 cm, zu pflanzen. Jede Gruppe muss aus mind. 3 verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

1.11.2 Maßnahmenfläche südlich der Gasstation (M2): Artenschutz Zauneidechsen

Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell am Südrand des Plangebiets vorkommender Eigelege der Zauneidechse sowie der Tötung möglicherweise dort überwinternder Individuen sind Planierungsarbeiten in diesen Bereichen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Fläche zwischen Gasstation und Straße wird nicht bepflanzt, sondern als Magerrasen entwickelt. Zur Straße wird eine Trockenmauer errichtet, die mit kalkhaltigem Bodenmaterial, welches bei den Planierungsarbeiten anfällt, angefüllt wird. Diese Fläche ist zu einer mageren Staudenflur zu entwickeln. Detaillierung vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz.

1.11.3 Maßnahme: Begleitgrün an Marktgebäuden

Innerhalb der im Grünordnungsplan als Begleitgrün gekennzeichneten Flächen sind Befestigungen (Pflaster, Kies), die zum Begehen notwendig sind, nur entlang von Gebäudewänden zulässig.

Zur flächenhaften Begrünung sind sowohl Ansaaten (Blumenwiesenmischungen) als auch Anpflanzungen mit blühenden, nicht heimischen, Bodendeckern und Sträuchern zulässig.

Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

1.11.4 Maßnahme: Temporäre Wiesenfläche

Die Flächen, welche sich innerhalb des Bereichs der geplanten Umgehungsstraße befinden und aufgrund von ungünstigen Zuschnitten nicht weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden können, sind als Wiesenflächen anzulegen.

Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrassenmischung mit Kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

1.11.5 Maßnahme: Baufeldräumung

Eine Rodung der im Plangebiet befindlichen Bäume und Gehölze darf nur außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld der Gehölze sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 vorzunehmen.

Als Schutzmaßnahmen sind in erster Linie zu berücksichtigen:

- Keine Abgrabungen und Aufschüttungen im unmittelbaren Wurzelbereich.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen im Wurzelbereich.
- Bei Offenlegung von Wurzeln zu erhaltender, insbesondere älterer Bäume sind diese gem. DIN 18 920 vor Austrocknung und Beschädigung zu schützen.
- Schutz des Stammes und des Astwerkes bei Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld, ggfs. durch Abmarkierung bzw. Anbringen eines Schutzzaunes.

Am Südrand des Plangebiets sind Planierungsarbeiten nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende

Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen.

1.11.6 Maßnahme: Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

1.11.7 Maßnahme: Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Streulicht in das Umland soll nach Möglichkeit vermieden werden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED). Leuchtdioden (kurz LED) sind als Leuchtmittel bis maximal 3000 Kelvin (warmweiß) zulässig.

1.11.8 Maßnahme: Dachbegrünung

Die zu begrünende Fläche für das westlich gelegene Gebäude hat 2.100 m² und für das östlich gelegene Gebäude 1.850 m² zu betragen.

Die Dächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ein Substrataufbau von mindestens 10 cm vorzusehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

Garagen-Flachdächer und flach geneigte Dächer (12-14°) von Garagen sind ebenfalls als begrünte Dächer zu gestalten.

1.11.9 Maßnahme Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas) auszustatten. Zusätzlich sollten circa 30 % der Fensterflächen eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist, erhalten. Alternativ könnte eine Rasterfolie Verwendung finden. Weitere Informationen und Empfehlungen in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012.

1.11.10 Freiflächengestaltungsplan

Bauherren haben einen Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag einzureichen.

1.12 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.12.1 Einzelbaumpflanzungen

Innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung sowie der Maßnahmenflächen M1 und M2 sind insgesamt mindestens 30 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die Baumarten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 cbm pro Baum gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) erfolgen. Baumstandorte sind möglichst in offener Bauweise anzulegen, vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen und dauerhaft zu begrünen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können, abhängig von den Erfordernissen der Erschließung, verschoben werden.

1.12.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf den in der Planzeichnung mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist 1 Strauch pro m² vorzusehen. Anpflanzung in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen.

Die Pflanzen sollen frei wachsen und dürfen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen; Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50% der Gehölze zurückgeschnitten werden.

1.12.3 Grenzabstände von Pflanzungen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, gelten, soweit im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, die §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz.

1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit einer Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind zu erhalten, zu unterhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang sind die Pflanzen gleichwertig zu ersetzen.

Der entlang der Südgrenze vorhandene Gehölzstreifen ist soweit als möglich zu erhalten. An Fehlstellen sind Gehölze, wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben, zu ergänzen. Unterhaltung und Pflege haben wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben zu erfolgen.

Die Hecke zwischen Radweg und Wohnbebauung ist zu erhalten. Nachpflanzung und Pflege sind durchzuführen wie unter 1.12.2 (Flächenhafte Pflanzgebote) beschrieben.

Die straßenbegleitende Böschung soll unverändert erhalten bleiben. Keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen. Die Pflege erfolgt extensiv, nach den verkehrstechnischen Anforderungen.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Warenanlieferungen im Nachtzeitraum sind nicht zulässig und durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen auszuschließen.

1.14.1 Lärmschutzwand

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind aktive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen des Abschnitts 6, Lastfall 2, des schalltechnischen Untersuchungsberichts des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 27.09.2016 auszuführen (vgl. Anlage 5 des Untersuchungsberichts).

Vor dem Haus Uhlandstraße 60-64 ist mittig vor der Nordfassade eine insgesamt 40 m lange Lärmschutzwand wie folgt zu errichten:

- Im Abschnitt A - B in einer Höhe von mind. 1,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.
- Im Abschnitt B – C (Länge 25,0 m) in einer Höhe von mind. 2,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.
- Im Abschnitt C - D in einer Höhe von mind. 1,50 m bezogen auf die Oberkante des angrenzenden Parkplatzes.

Bezugspunkt der Höhe der Lärmschutzwand ist die angrenzende Parkplatzoberfläche.

1.15 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Es handelt sich hierbei um die folgenden Flächen bzw. Grundstücke:

Fläche 1 „Bei der Bischofspeier“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545, 1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird nur anteilig mit 3.200 m² (ca. 37 %) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649, 1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung und Erschließungsflächen hervorgerufen werden.

1.16 Sonstige Festsetzungen

1.16.1 Befristete Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die von der geplanten Umgehungsstraße beanspruchten Flächen werden bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße wird als Folgenutzung „Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün und Böschungsflächen“ festgesetzt.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Grünstadt, den _____

Klaus Wagner, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden Farben oder glänzenden Materialien ist zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachformen sind Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad sowie Flachdächer zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Flachdächer von Nebengebäuden sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm, kräuterreiche Saatgutmischung).

2.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 - 2 LBauO)

Werbeanlagen sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei Werbeanlagen je Betrieb.
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite.
- Die maximale Ansichtsfläche von Werbeanlagen darf 6,5 m² nicht überschreiten.
- Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 8 m über Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

2.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

2.4 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze, Zufahrten oder Betriebsflächen genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

Die Verwendung von immergrünen Nadelgehölzen (Thuja o. ä.) ist unzulässig.

Anhang Pflanzenliste

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrüns sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn *Acer plantanoides*

Esskastanie *Castanes sativa*

Walnuss *Juglans regia*

Stieleiche *Quercus robur*

Winterlinde *Tilia cordata*

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Weiß-/Rotdorn *Crataegus*

Zierapfel *Malus*

Zierkirsche *Prunus*

Mehlbeere *Sorbus aria*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Eberesche *Sorbus aucuparia*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Corylus avellana*

Schlehe *Prunus spinosa*

Hundsrose *Rosa canina*

Holunder *Sambucus nigra*

Bruchweide *Salix fragilis*

Korbweide *Salix viminalis*

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Ausfertigungsvermerk

Ausgefertigt:

Grünstadt, den _____

Klaus Wagner, Bürgermeister

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 5.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie - Speyer.

Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Rein vorsorglich wird darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

3.3 Bodenschutz

Erdaushub:

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humus- haltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

Aufschüttungen:

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

3.4 Boden und Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Altlasten-Untersuchungen ersetzen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen und -beurteilungen nach DIN 4020.

3.5 Einfriedungen und Pflanzmaßnahmen

Bei geplanten Einfriedungen und bei Pflanzmaßnahmen sind die Abstände nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz einzuhalten.

3.6 Werbeanlagen

Außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze (freie Strecke) sind Werbeanlagen gemäß §§ 22-24 LStrG in einem Bereich von 20 m parallel der L 516 nicht zulässig.

Für die Errichtung von Werbeanlagen in einem Bereich von 20 m bis 40 m entlang der L 516 bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Dies gilt auch für bauliche Anlagen.

3.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert.

Studien des LGB's haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Böden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der Mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (Gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau bittet darum die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

3.8 Einsichtnahmemöglichkeit

Auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken, einschließlich Bebauungsplan können bei der Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung, Kreuzerweg 7, während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.

3.9 Versorgungsleitungen

3.9.1 Gasleitungen

Die Gasversorgung kann sowohl im Niederdruck als auch im Mitteldruck sichergestellt werden.

Die Anschlüsse im Niederdruck erfolgen über die Uhlandstraße, im Mitteldruck über die Asselheimer Straße.

Die Leitungslage ist bei weiteren Planungen zwingend zu berücksichtigen und mit der Stadtwerke Grünstadt GmbH abzustimmen.

3.9.2 Wasserleitungen

Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die Versorgungsleitung in der Uhlandstraße sichergestellt werden.

3.9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung wurden zwei neue Trafostationen, eine davon als Alternative, im Plangebiet ausgewiesen. Der Standort wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Die Einbindung der Trafostation an das 20 kV Netz Grünstadt hat über die Asselheimer Straße zu erfolgen.

3.10 Landesstraße 516

Sofern Leitungen im Straßenkörper oder in der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (= innerhalb eines Bereiches von 40 m zur Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) verlegt werden sollen, bedarf es vor Beginn der Arbeiten der vertraglichen Regelung bzw. anbaurechtlichen Genehmigung. Hierzu sind rechtzeitig die Planunterlagen zur Prüfung vorzulegen.

Der Landesstraße 516 darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der L 516 ist auch weiterhin sicherzustellen.

Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Während der Bebauung des Gebietes darf die L 516 nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 41 Landesstraßengesetz unverzüglich zu beseitigen.

Das Lichtraumprofil der L 516 sowie des Rad-/Gehweges ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der L 516 sind die Abstände der RPS 2009 / ESAB 06 einzuhalten.

3.11 Kampfmittel

die Aufgaben des Kampfmittelräumdienstes RLP sind auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt.

Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz (POG) nicht bearbeiten. (Mit "Abwehr konkreter Gefahren" ist in der Regel die Entschärfung / Sprengung / endgültige Beseitigung gefundener Kampfmittel gemeint.)

Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen wird auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens verwiesen.

Diese Regelung ist seit dem 01. Juli 2014 in Kraft und gilt auch für alle zukünftigen Anfragen zu Bauvorhaben.

3.12 Höchstspannungsfreileitung

Nördlich des Plangebietes verläuft eine 230/380-KV-Höchstspannungsfreileitung.

3.13 Telekommunikationslinien

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Konkretisierung von Planungen ist eine Planauskunft einzuholen.

3.14 Versickerung von Niederschlagswasser

Hinsichtl. der Beseitigung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser, das auf Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) bei evtl. Neubauten anfällt, gilt nach § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nur die breitflächige Versickerung ist erlaubnisfrei.

Sofern Anlagen zur gezielten Versickerung / Einleitung ins Grundwasser hergestellt werden, ist dies mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich der geplanten Versickerung auf dem Gelände ist anzumerken, dass eine Versickerung nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei ist der OSW1-Wert gem. Vollzugs- hilfe ALEX-02 maßgeblich.

Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag Verdunstung — Infiltration — Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.

3.15 Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes und den örtlichen Verhältnissen bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze etc. ggf. auch die angrenzenden Flächen abflusswirksam sein können. In diesen Fällen kann es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen!

Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Grünstadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschiene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.



Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Teil B Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

- Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Grünstadt hat am 23.02.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord“ mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines im Ort ansässigen Verbrauchermarktes bzw. der Ansiedlung eines neuen Einkaufsmarktes am nördlichen Ortsausgang an der L 516 in Richtung Asselheim zu schaffen.

Geplant ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die beiden Marktgebäude schließen eine Stellplatzanlage mit ca. 161 Kundenstellplätzen ein.

Mit der Ansiedlung der beiden Verbrauchermärkte soll die Nahversorgung des gesamten nördlichen Stadtgebietes (über 2.300 Einwohner) sowie des Stadtteils Asselheim (rund 1.400 Einwohner) mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs verbessert bzw. erstmalig hergestellt werden.

Mittelfristig ist entlang des nördlichen Plangebietsrandes der Bau einer Umgehungsstraße geplant. Darüber hinaus soll in absehbarer Zeit auf den Flurstücken östlich des Plangebietes bis hin zu den Bahngleisen (Flst.-Nr. 739, 740, 743) ein Mischgebiet entwickelt werden. Beide Vorhaben finden Berücksichtigung im Bebauungsplan.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 781, 783, 784, 785, 786, 788/1, 790, 791/1, 796/2, 804, 804/3, 805/2, 806/1 sowie teilweise die Flurstücke 605/11, 753/1, 779/4 und 791/20.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.963 m².



Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlichen Flächen, auf welchem momentan Wein angebaut wird. Im Westen des Gebietes verläuft die Weinstraße, an welche eine Gasreglerstation angebunden ist, südöstlich erstreckt sich ein Wirtschaftsweg. Entlang des südlichen und westlichen Plangebietsrandes sind Grünflächen mit Gehölzstrukturen vorhanden.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, darauf folgt eine Bahnlinie. Südlich schließt ein allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen zudem eine 110-kV- sowie eine 230/380-kV-Höchstspannungsfreileitung.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Standortfotos (links: Blick von östlichem Feldweg nach Westen; rechts: Blick in Umlandstraße von Süd nach Nord)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte mit den dazugehörigen Stellplätzen vor. Geplant ist die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 2.250 m² und einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Discountmarktes mit einer Geschossfläche von 2.350 m² und einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die beiden Märkte schließen eine Stellplatzanlage mit ca. 161 Kundenstellplätzen ein.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet teilweise innerhalb des Plangebietes auf den Maßnahmenflächen M1 und M2 statt. Die vorhandenen Gehölze sollen so weit als möglich erhalten bleiben und werden durch Pflanzbindungen gesichert, darüber hinaus wird das Vorhabengebiet am Rand eingegrünt.

Für die Flurstücke Nr. 739, 740 und 743 östlich des Geltungsbereiches ist mittelfristig eine Entwicklung zu einem Mischgebiet angedacht, welches über die Umlandstraße erschlossen werden soll. Um dies zu ermöglichen, wird der von der Umlandstraße nach Osten abzweigende Wirtschaftsweg auf 6 m verbreitert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Das in nördliche Richtung führende Wirtschaftswegesystem bleibt weiterhin erreichbar.

Die geplante Trasse der Nordumgehung im Zuge der L 395 wurde bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend so festgelegt, dass die projektierte Nordumgehung bei Bedarf problemlos – ohne Rückbau von Verkehrsflächen oder Gebäudeteilen – umgesetzt werden kann. Da die Gasreglerstation künftig über das Vorhabengelände erreicht und bewirtschaftet werden muss, bleibt diese erhalten und ist weiterhin von der Weinstraße aus zur Bewirtschaftung mit Fahrzeugen über den befestigten Weg erreichbar.



Bild 4: Städtebauliches Konzept

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Außenanbindung des Sondergebiets Nahversorgung soll über einen Anschluss an die L 516 erfolgen. Dabei wird auch die Neugestaltung des Radweges in die Planung miteinbezogen.

Auf der Weinstraße soll für die aus Norden (Asselheim) kommenden Fahrzeuge eine Linksabbiegespur und für die von Süden kommenden Fahrzeuge eine Rechtsabbiegespur eingerichtet werden.

4.3 Technische Infrastruktur

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die Versorgungsleitung in der Uhlandstraße sichergestellt werden.

4.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser soll aufgrund der Höhenlage in den Mischwasserkanal in der Uhlandstraße geleitet werden.

4.3.3 Niederschlagswasserkonzeption

Bauvorhaben sollen unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld und den lokalen Wasserhaushalt zur Folge haben. Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der Objektplanung erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Nördlich der beiden geplanten Märkte sind naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenrückhaltung und- versickerung vorgesehen. Im geplanten Gebiet ist generell eine flächenhafte Versickerung möglich. Hier ist vorgesehen, die Stellplatzflächen durchlässig mit versickerungsfähigem bzw. breitfugigem Pflaster zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser auf den noch abflusswirksamen Pflasterflächen sowie die Oberflächenabflüsse der Fahrbahnflächen (Asphaltbauweise) werden denen im nördlichen Bereich vorgesehenen, naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenrückhaltung und- versickerung zugeführt.

Die beiden Marktdächer werden als extensive Gründächer ausgebildet. Diese können bereits einen Großteil des anfallenden Regenwassers aufnehmen und über Verdunstung wieder an die Atmosphäre abgeben. Gerade bei Starkregenereignissen kann somit eine Entlastung geschaffen werden. Auch findet durch die angedachte Vegetationsschicht mit einem vorgesehenen Mindestaufbau von 10 cm eine Vorbehandlung bzw. Reinigung des Dachflächenwassers statt. Das noch anfallende Überlaufwasser wird direkt den rückwärtig unmittelbar nördlich der Gebäude angeordneten Erdbecken zugeführt.

4.3.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Innerhalb des Plangebietes wird eine neue Versorgungsstation eingerichtet.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann sowohl im Niederdruck als auch im Mitteldruck sichergestellt werden. Die

Anschlüsse im Niederdruck erfolgen über die Uhlandstraße, im Mitteldruck über die Asselheimer Straße.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Die Stadt Grünstadt ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum ausgewiesen. Zur flächenmäßigen Dimensionierung von Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren trifft das Programm folgende Aussage:

Z 57: „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.“

Die Stadt Grünstadt verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben damit nicht gegeben.

Zur Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sieht das LEP folgende Zielsetzung vor:

Z 58: „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Lagen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

Zu den möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm folgendes Ziel:

Z 60: „Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. (Beeinträchtigungsverbot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Zu Agglomerationen besteht gemäß LEP folgende Zielsetzung:

Z 61: „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegen zu wirken (Agglomerationsverbot).“

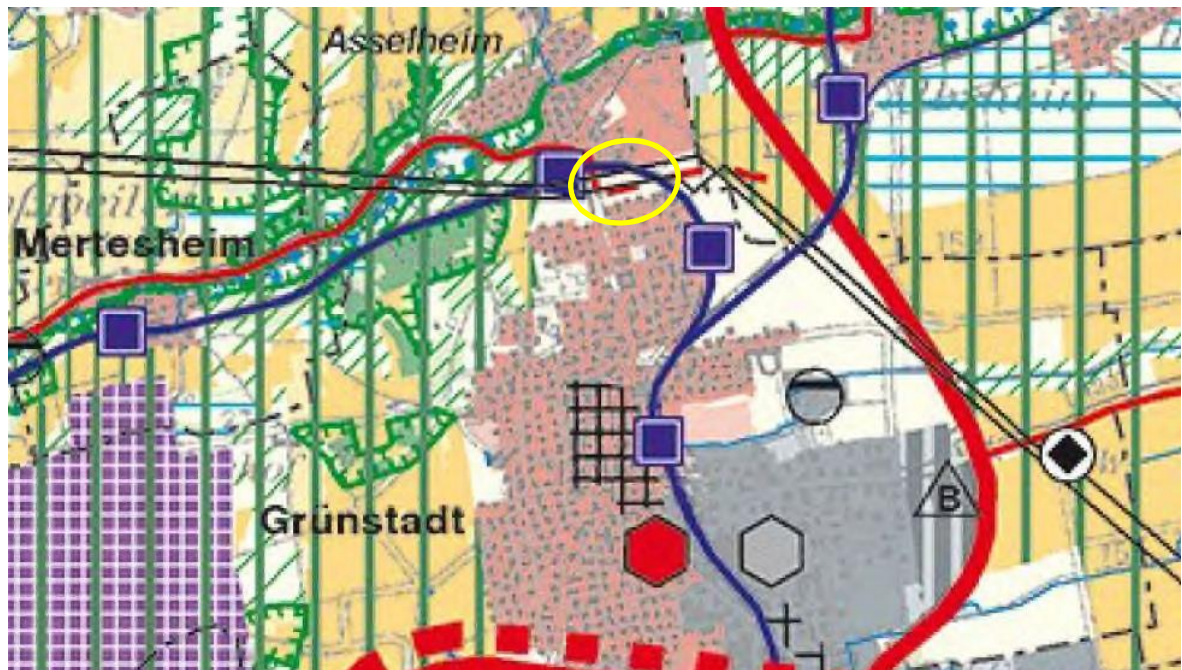
Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung zweier Einkaufsmärkte. Die Bildung einer Agglomeration wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Regionalplan

Die Stadt Grünstadt ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum eingestuft. Hierzu lautet Plansatz 1.2.3.2: „Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen“.

In der Raumnutzungskarte, Blatt West, des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „weiße Fläche“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung, außerdem befindet sich eine überregionale Straßenverbindung in Planung.

Bild 5: Ausschnitt aus Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar



5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Trasse der Nordumgehung (L 395) ist ebenfalls dargestellt. Durch das Plangebiet, entlang der Weinstraße, verläuft ein öffentlicher Grünstreifen, ein weiterer ist in Ost-West-Richtung entlang der geplanten Straßen-trasse vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich außerdem laut FNP ein Wasserwerk. Dies ist jedoch ein Darstellungsfehler, da es sich offensichtlich um eine Gasreglerstation handelt. Aufgrund des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grünstadt erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.



Bild 6: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete

Natura 2000 Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Biosphärenreservat Nr. 07-NTP-073-000 „Naturpark Pfälzerwald – Entwicklungszone“, Schutzzone Nr. NTP-073-056, welche nach § 3 Abs. 1 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 als Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen beschrieben wird. Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die Schutzbestimmungen der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ sind zu beachten.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.5 Hochwasserschutz

Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.7 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens können dem der Begründung zum Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht, erstellt von dem Büro Bettina Krell GmbH, 76889 Oberotterbach, entnommen werden.

8 Fachgutachten

8.1 Baugrunduntersuchung

Im Frühjahr 2016 wurde die Firma Baugrundbüro Simon mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt. Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden insgesamt 18 Sondierbohrungen mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt:

8.1.1 Örtliche Untergrundverhältnisse

Im untersuchten Gebiet wurden unterhalb der 0,4 – 0,6 m mächtigen Oberbodendeckschicht (Einstufung in Bodenklasse 1 nach DIN 18 300) quartäre Schluffe erbohrt. Die Schluffe liegen Ton- und Kalkmergel auf, welche bis zur Endteufe bei einigen Aufschlüssen nachgewiesen wurden. Die schwach feinsandigen bis stark feinsandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluffe stehen in steifer Zustandsform, die Ton- und Kalkmergel in weicher bis steifer, vereinzelt halbfester bis fester Zustandsform an. Die vorgenannten Böden sind in die Bodenklasse 4 (Schluffe) bzw. 5 (Ton- und Kalkmergel) einzustufen.

8.1.2 Baugrundbeurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Untersuchungsgebiet anstehenden Schluffe und Ton-/Kalkmergel als hinreichend tragfähig zu bewerten sind. Verformungen (Setzungen) können sich in Folge der bodenmechanischen Eigenschaften der kompressiblen Schluffe und Ton-/Kalkmergel zeitlich verzögert einstellen.

8.1.3 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im März 2016 wurde bis zur Endteufe der 18 Aufschlüsse (≤ 5 m) kein Grund-/Schichtwasser festgestellt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass bei Schachtungsarbeiten Wasserzuläufe unterschiedlicher Ergiebigkeit und versickerndes Oberflächenwasser angetroffen wird. Aufgrund der geplanten, nicht unterkellerten Bauausführung sind die Grundwasserverhältnisse im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung.

8.1.4 Versickerung

Nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. können Versickerungsanlagen in Lockergesteinen mit einer Durchlässigkeit innerhalb einer Bandbreite von $1 \times 10^{-3} \text{ m/s} > k_f > 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ realisiert werden.

Die anstehenden Schluffe ($k_f \approx 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) liegen innerhalb und die Ton-/Kalkmergel ($k_f \approx 10^{-7} \text{ m/s}$) außerhalb der v. g. Bandbreite nach ATV-DVWK-A 128. Dementsprechend sind die Schluffe zur Versickerung als geeignet und die Ton-/Kalkmergel als nicht geeignet einzustufen.

Die Versickerung anfallender Wässer innerhalb der Schluffe ist grundsätzlich darstellbar. Versickerungseinrichtungen (z.B. Rohr-/Rigolen) sind entsprechend nach v. g. Arbeitsblatt zu bemessen.

8.1.5 Abfalltechnische Untersuchung

Die Untergrundbeprobung des gewachsenen Bodens wurde zeitgleich mit der Untergrunderkundung für das beauftragte Baugrund-/Gründungsgutachten durchgeführt. Der Bewertung der Analyseergebnisse wurden die Richtwerte gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA)“ für Boden/Aushubmaterial (Stand 11/2004) zugrunde gelegt.

In beiden Mischproben des gewachsenen Bodens wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte v. g. Bewertungsgrundlage nachgewiesen. Auf Grundlage der Analyseergebnisse kann der gewachsene Boden gemäß den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie abfalltechnisch als Z 0-Material eingestuft und uneingeschränkt verwertet werden.

Weitere Informationen können der Baugrunduntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

8.2 Verkehrsuntersuchung

Im September 2017 wurde durch die BIT Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung sollte geklärt werden, ob die Erschließung des Fachmarktzentums über die L 516 möglich ist und welche Anforderungen an die Gestaltung des Knotens L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum zu stellen sind. Untersucht wurde der Verkehrszustand im Analysefall 2017 (Analyseverkehr + Verkehrszuwachs durch das Fachmarktzentrum).

Grundlage der Verkehrsuntersuchung war eine 24h-Verkehrszählung am 21.09.2017. Zur Beurteilung der verkehrserzeugenden Wirkung wurde für die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters und Discounters das Kfz-Verkehrsaufkommen nach Angaben von /2/ ermittelt und

über flächenbezogene Werte der geplanten Nutzung (nach /3/) abgeschätzt. Das künftige Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsflächen setzt sich zusammen aus dem Pkw-Verkehr der Kunden sowie Angestellten der Fachmärkte und dem Lkw/Lfw-Verkehr der Warenanlieferung. An Verkehrsaufkommen erzeugt das Fachmarktzentrum mit den beiden Märkten rd. 3.500 Kfz-Fahrten/Tag (Querschnittsbelastung). Auf die maßgebliche nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.15 bis 17.15 Uhr entfallen rd. 280 Kfz-Fahrten/h. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Spitzenstunde wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen in Anlehnung an die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs im Analysejahr 2017 festgelegt.

Der Knotenpunkt K1 L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum wird im Analyse - Planfall 2017 in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.15 – 17.15 Uhr für den Kfz-Verkehr mit der Qualitätsstufe D nach HBS /4/ betrieben und ist damit rechnerisch leistungsfähig. Die Qualitätsstufe D gilt für die Links- und Rechtseinbieger aus dem Fachmarktzentrum in die L 516. Alle anderen Verkehrsströme erreichen die QVS A. Der evtl. auftretende Rückstau von 4 Pkw-Längen erfolgt auf dem Gelände des Fachmarktzentrums.

Anschließend wurden zur Prüfung alternativer Knotenpunktgestaltungen eine weitere Verkehrsuntersuchung von BIT Ingenieure, Öhringen, vom 21.02.2019 durchgeführt. Darin wurde für den Analysefall 2018 (ohne Nahversorgungszentrum), den Plannullfall 2018 (mit Nahversorgungszentrum, ohne Ortsumgehung) und den Planfall 2018 (mit Nahversorgungszentrum und mit Ortsumgehung) die verkehrliche Machbarkeit des Entwicklungsvorhabens an folgenden Knotenpunkten untersucht: Weinstraße / Nahversorgungszentrum, Weinstraße / Ortsumgehung L395, Weinstraße / Schlossstraße, Weinstraße / Uhlandstraße und Uhlandstraße / Pfortmüllerstraße.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens Weinstraße / Ortsumgehung erfolgte für einen Ausbau als Kreisverkehrsplatz. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist, dass der Kreisverkehrsplatz Weinstraße / Ortsumgehung im Planfall 2018 nur mit 3 Bypässen leistungsfähig genug ist. Deshalb wurde nun ergänzend ein signalgesteuerter Knotenpunkt untersucht.

Das Verkehrsbüro R+T Verkehrsplanung GmbH, Julius-Reiber-Straße 17, 64293 Darmstadt wurde mit der diesbezüglichen Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Daraus geht hervor, dass aus verkehrsplanerischer Sicht der vorgeschlagenen Erschließung des Fachmarktzentrums mit einem Vollsortimenter und Discounter insgesamt gesehen zugestimmt werden. Der zu errichtende unsignalisierte Knotenpunkt L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum wäre auch ohne den Anbau eines Linksabbiegestreifens rechnerisch leistungsfähig. Weitere Informationen können der Verkehrsunteruntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Der schalltechnische Untersuchungsbericht wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, 67098 Bad Dürkheim, erarbeitet. Insgesamt sind vier Lastfälle hinsichtlich des Tagbetriebes des Nahversorgungszentrums sowie des Betriebes der maschinentechnischen Anlagen im Nachtzeitraum untersucht worden.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die nach DIN 18005 Beiblatt 1 geltenden Richtwerte im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64 überschritten werden und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand mit unterschiedlicher

Höhe zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen ist.

Ohne Schallschutzwand ergibt sich im Bereich des Gebäudes Uhlandstraße 60-64 folgender prognostizierter Beurteilungspegel:

Uhland 60-64 EG	!04!IO	56,2	28,9	55	40	WA	Gewerbe	1,2	-11,1
Uhland 60-64 1.OG	!04!IO	56,0	30,1	55	40	WA	Gewerbe	1,0	-9,9
Uhland 60-64 2.OG	!04!IO	55,7	30,7	55	40	WA	Gewerbe	0,7	-9,3

Dies bedeutet, dass im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im EG um 1,2 dB(A), im 1. OG um 1,0 dB(A) und im 2. OG um 0,7 dB(A) überschritten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum werden hingegen eindeutig unterschritten.

Die entsprechend im Bebauungsplan getroffene Festsetzung im Zeichnerischen sowie im Textlichen Teil basiert auf Lastfall 2. Nachfolgend wird dieser kurz beschrieben. Weitere Informationen können dem schalltechnischen Untersuchungsbericht, welcher dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

Für Lastfall 2 wurden im Nachtzeitraum nur die maschinentechnischen Anlagen und keine Lkw-Anlieferungen und keine Pkw-Bewegungen von Kunden oder Mitarbeitern auf dem Betriebsgelände bei der Prognoserechnung berücksichtigt. Im Tag- und Nachtzeitraum wurde südlich der Pkw-Stellplätze vor dem Haus Uhlandstraße 60-64 eine 40 Meter lange und, bezogen auf die Pkw-Stellplätze, 1,5 Meter hohe Schallschutzwand berücksichtigt. Des Weiteren wird eine 25 Meter lange und, bezogen auf die Pkw-Stellplätze, 2,5 Meter hohe Schallschutzwand berücksichtigt. Die unterschiedlich hohe Schallschutzwand steht mittig vor der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64. Auf einer Länge von 25 m, im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64, beträgt die Höhe der Lärmschutzwand 2,5 m. Danach reduziert sich die Höhe der Lärmschutzwand auf 1,5 m. Dies bedeutet, dass die Wand jeweils 7,5 m nach links und nach rechts in der Höhe von 1,5 m weiterläuft.

Durch Errichtung der Schallschutzwand reduzieren sich die Beurteilungspegel wie folgt:

Uhland 60-64 EG	!04!IO	51,5	28,9	55	40	WA	Gewerbe	-3,5	-11,1
Uhland 60-64 1.OG	!04!IO	55,0	30,1	55	40	WA	Gewerbe	0,0	-9,9
Uhland 60-64 2.OG	!04!IO	55,0	30,7	55	40	WA	Gewerbe	0,0	-9,3

Die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum werden aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahme nicht mehr überschritten. Auch im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße, verursacht durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums, wird nach dem überschläglichen Berechnungsverfahren der DIN 18005 an keinem der nächstgelegenen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen der geltende Beurteilungspegel der 16. BImSchV erstmalig überschritten oder um 3 dB erhöht.

Daher kann auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.

Mittels städtebaulichem Vertrag wird zudem zusätzlich eine Verlängerung der Lärmschutzwand über die gesamte an die Wohnbebauung angrenzende Parkplatzbreite vorgegeben.

8.4 Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung

Im März 2016 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, erstmals mit einer Analyse zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zur geplanten Ansiedlung von Lebensmittelmärkten als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in der Stadt Grünstadt beauftragt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Grünstadt erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 eine Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung.

Bei beiden Einzelhandelsnutzungen ist die Sortimentsstruktur vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet. Der Umsatz- und Verkaufsflächenschwerpunkt liegt bei beiden Nutzungen eindeutig auf dem Food-Bereich bzw. den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das vorliegende Angebotsdefizit in den nördlichen Stadtgebieten wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Grünstadt aus dem Jahr 2011 sowie in der Fortschreibung 2017 identifiziert und im Rahmen des Standortkonzeptes eine Aufwertung der Nahversorgungsqualität für die dortige Wohnbevölkerung empfohlen.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung ist zu prüfen, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben in der Stadt Grünstadt selbst (insbesondere für die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich) sowie gegenüber den Nachbarkommunen (z.B. Bockenheim) zu erwarten sind.

Folgende Verkaufsflächenvarianten wurden in Abstimmung mit der Stadt Grünstadt geprüft:

- Variante I: 1.000 qm VK Discounter/ 1.400 qm VK Vollsortimenter
- Variante II: 1.200 qm VK Discounter/ 1.200 qm VK Vollsortimenter
- Variante III: 1.200 qm VK Discounter/ 1.500 qm VK Vollsortimenter

Die relevanten Marktdaten basieren auf der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2017 und wurden durch aktuelle Entwicklungen ergänzt.

8.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der speziellen Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz bzgl. der Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Als relevante Rechtsvorschriften sind anzuführen:

- Das BauGB und speziell die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Aussagen zur Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe getroffen werden.
- Das Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.08.2008, in dem die Ziele zur Landesentwicklung als rechtsverbindliche Vorgaben formuliert sind.

Für die Bewertung großflächigen Einzelhandels werden gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm IV folgende Aussagen getroffen:

Z 57 Zentralitätsgebot

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (Zentralitätsgebot). Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt

1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städttebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Z 61 Agglomerationsverbot

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.

8.4.2 Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Versorgungsbereichs Lebensmittel-Nahversorgung in der Stadt Grünstadt untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die Stadt Grünstadt ist im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum ausgewiesen und verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für das durch sehr kleine Siedlungseinheiten geprägte Umland. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben nicht gegeben.
- Die Standortlage ist insgesamt als städtebaulich integriert einzustufen. Für die Bevölkerung der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung und des Stadtteils Assenheim ist der Planstandort fußläufig erreichbar und übernimmt eine wohnortnahe Grundversorgung. Zudem verfügt der Planstandort im Standortumfeld über einen ÖPNV-Anschluss (Bahn, Bus). Eine Verletzung des städtebaulichen Integrationsgebotes liegt nicht vor.
- Gegenüber den Bestandsbetrieben im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtstadt Grünstadt beläuft sich die rechnerische Umsatzumverteilung für die einzelnen Verkaufsflächenvarianten zwischen 8 % bis 12 %.

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei allen Verkaufsflächenvarianten aufgrund der Angebotssituation keine bzw. nur marginale Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Demgegenüber treten bei allen Varianten deutliche Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten in den Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietslagen auf. Die Umverteilungsquoten werden hier zwischen 9 % und 14 % liegen, wobei insbesondere der Bestandsmarkt der Fa. Rewe am Standort „Kirchheimer Straße“ (Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) betroffen sein wird.
- In den nördlich angrenzenden Kommunen im Einzugsgebiet sind „mangels Masse“ negative städtebaulich Auswirkungen auszuschließen, so dass in der Gesamtheit das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** durch das Planvorhaben eingehalten wird.
- Bei der Beurteilung des **Agglomerationsverbotes** ist darauf hinzuweisen, dass beide Märkte auf die Deckung der Grundversorgung der Stadt Grünstadt – hier insbesondere für die Bevölkerung des nördlichen Kernstadtbereiches und des Stadtteils Asselheim - ausgerichtet sind. Eine Einzelhandelsagglomeration mit Non-Food-Fachmärkten (z. B. Textilmarkt), welche weitere Einzelhandels assortimente am Standort abdecken würde, ist nicht gegeben.

8.4.3 Fazit

Bei den geprüften Verkaufsflächenvarianten werden spürbare Umsatzumverteilungseffekte auftreten, wobei bei der Variante III die rechnerischen Umverteilungsquoten bereits leicht über 10 % liegen. Gegenüber der Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich und damit als „schützenswerter Bereich“ in Sinne von § 34 BauGB werden die Umverteilungsquoten allerdings bei allen drei geprüften Flächenvarianten unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen (Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Baurechts). Weitere Informationen können der Markt- und Vertraglichkeitsuntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Projektiert ist die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment, sodass als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Bezeichnung Nahversorgung festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit wird dahingehend weiter eingeschränkt, dass nur ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm sowie ein Vollversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm errichtet werden dürfen. Beim Vollversorger ist außerdem die Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gastraumgröße von max. 100 m² vorgesehen.

Um existenzgefährdende wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung, insbesondere innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, zu vermeiden, sind zentrenrelevante Warensortimente nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von 10 % gestattet. Die seit Jahr 2011 rechtsgültige „Grünstadter Sortimentsliste“ ist dabei zu beachten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Erhaltung der Mindestfreiflächen auf dem Baugrundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die zur Ansiedlung der zwei Einzelhandelsbetriebe notwendige Grundfläche begrenzt. In SO 1 darf ein Gebäude mit maximal 2.350 qm Grundfläche errichtet werden, in SO 2 ein Gebäude mit maximal 2.250 qm Grundfläche. Insbesondere aufgrund der Größe der vorgesehenen Stellplätze, Zugänge und versiegelte Gebäudevorflächen muss die für Sondergebiete geltende Obergrenze der GRZ überschritten werden. Dies ist laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO die definierte Obergrenze der GRZ überschreiten (§ 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten – alle benötigten Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze können oberirdisch vor den Einkaufsmärkten angeordnet werden. Mit der festgesetzten Überschreitung der GRZ wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch die Festsetzung, das Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um der gebauten Umgebung sowie der Lage am nördlichen Ortseingang Rechnung zu tragen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionaler Baukörper zu verhindern. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximalhöhe ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild gegenüber dem Bestand und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

9.2.3 Festsetzung Höhenlage

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen (max. Gebäudeoberkanten) sind der Festsetzung zu entnehmen.

9.2.4 Gebäudehöhen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzten Höhen leiten sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Einzelhandels- bebauung) und dem Bestand (benachbarte Wohnbebauung) ab. Über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen soll die Höhe der Gebäude auf ein Maximum begrenzt werden. Einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes des von Wohnnutzung geprägten Umfeldes wird somit entgegengewirkt. Mit der Festsetzung der Höhe wird gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

9.3 Nebenanlagen

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und eine größere Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen, sind Nebenanlagen unter Beachtung der festgesetzten Pflanzgebote auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Ausnahmsweise sind auch der Versorgung dienende Nebenanlagen innerhalb des Gebietes zulässig, um bei Bedarf weitere Versorgungsgebäude (z.B. Trafostation) errichten zu können.

9.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise leitet sich aus dem projektierten Vorhaben und dessen Flächenbedarf ab. Außerdem ist die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortseingang zu berücksichtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude wird auf maximal 76 Meter begrenzt, um hier die Errichtung überdimensionierter Baukörper auszuschließen.

9.5 Stellplätze

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Hierfür werden entsprechende Flächen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt, sodass ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet ist. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind offene Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.6 Zufahrten

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten ausschließlich konzentriert an zentralen Stellen des Plangebietes erfolgen (Einfahrt zu den Stellplätzen vor den geplanten Einkaufsmärkten und Einfahrt zur geplanten Ladezone. Zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse dürfen die Einzelhandelsbetriebe verkehrlich nur über die L 516 angefahren werden. Ein Zufahren über die Uhlandstraße ist nur für Rettungsfahrzeuge oder für Radfahrer und Fußgänger zulässig.

9.7 Versorgungsflächen

Die bestehende Gasreglerstation ist aus versorgungstechnischen Gründen zu erhalten. Im Plan ist für die Errichtung einer Trafostation ein entsprechender Standort eingetragen.

9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Nördlich des Plangebietes verläuft neben einer 110 KV-Freileitung auch noch eine 230/380 KV-Höchstspannungsfreileitung. Zu den vorhandenen Hochspannungsleitungen wurde im hier vorliegenden Bebauungsplan gem. den Vorgaben des Leitungsbetreibers ein Freihalteabstand vermerkt.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Maßnahmenflächen (M1) festgesetzt. Die Flächen sollen als planinterner ökologischer Ausgleich in Form einer extensiv bewirtschafteten Wiese mit lockerem Baumbestand sowie mit Strauchgruppen heimischer Gehölze angelegt werden. Zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser wird die Anlage von Rückhaltebecken zugelassen.

Eine weitere Maßnahmenfläche (M2) im westlichen Bereich an der Weinstraße, südlich der Gasstation, ist als planinterner artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form eines lichten Magerrasens, der zur Einfahrtsstraße hin ansteigt und durch eine Trockenmauer abgegrenzt wird, vorgesehen.

Darüber hinaus dienen das Begleitgrün an den Marktgebäuden sowie die temporäre Wiesenfläche innerhalb der nicht landwirtschaftlich nutzbaren Ackerflächen als planinterner ökologischer Ausgleich, wobei letztere Maßnahme aufgrund der Folgenutzung (geplante Ortsumgehung) nicht angerechnet wird.

Die beiden Nahversorgungsmärkte sollen einen ökologischen Mehrwert erzielen und gleichzeitig zur Oberflächenentwässerung beitragen, weshalb die Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Weiterhin sind zur Förderung erneuerbarer Energien Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

Durch eine übermäßige Beleuchtung des Plangebietes werden Insekten wie auch Fledermäuse angelockt. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Weiterhin sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung vorzusehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf die Rodung von Gehölzen wie auch die Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Zum Schutz des Oberbodens wird auf die Vorschriften der DIN 18915 hingewiesen.

Außerdem ist vom Bauherrn zum Nachweis der fachgerechten Planung sowie der Einhaltung der Festsetzungen zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.10 Pflanzgebote

Die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche führt dazu, dass ausreichende Flächen für die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen gegeben sind. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Sie tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen an diesem Standort bei.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung sowie der Maßnahmenflächen M1 und M2 insgesamt mindestens 28 standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung

anzupflanzen. Weiterhin sieht der Bebauungsplan zur ökologischen Aufwertung wie auch zur besseren landschaftlichen Einbindung Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes vor.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan enthalten.

Bei Pflanzungen sind zum Schutz der angrenzenden Nachbargrundstücke die Bestimmungen der §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz einzuhalten.

9.11 Pflanzbindungen

Die Gehölzstrukturen entlang der Weinstraße sowie entlang des südlichen Plangebietsrandes werden aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung mit einer Pflanzbindung versehen und sind daher bei Umsetzung des Baugebietes zu erhalten.

9.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Direkt an das Sondergebiet Nahversorgung grenzt südlich ein bestehendes Wohngebiet, welches vor voraussichtlichen verkehrs- und betriebsbedingten Schallimmissionen zu schützen ist.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die nach DIN 18005 Beiblatt 1 geltenden Richtwerte im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64 überschritten werden und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer 40 m langen Schallschutzwand in der Höhe von 1,50 m bzw. 2,50 m zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen ist. Mittels entsprechender Festsetzung im Zeichnerischen und Textlichen Teil wird den prognostizierten Verkehrsschallimmissionen Rechnung getragen.

9.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Der extern erforderliche Ausgleichsbedarf wird vorrangig durch den Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) ausgelöst.

Die Summe der erheblich beeinträchtigten Fläche beträgt nach verbal-argumentativer Ermittlungsmethode 10.495 m². Die berechnete Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 4.005 m². Die Differenz aus Eingriff und Ausgleich beträgt somit rechnerisch 6.490 m², gerundet 6.500 m².

Nach dem Biotopwertverfahren, dem standardisierten Bewertungsverfahren von Biotop- oder Nutzungstypen, beträgt die extern auszugleichende Biotopwert 27.425 Punkte. Dieser Wert ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bestandwert (79.485 P.) und dem Biotopwert der Planung (97.495 P.).

Der Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, weshalb externe Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Dieses sind folgende Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt:

Fläche 1 „Bei der Bischofspeier“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545, 1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird anteilig mit 3.200 m² (ca. 37 %) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649, 1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%)

als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

9.14 Befristete Festsetzung

Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

- für einen bestimmten Zeitraum oder
- bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die von der geplanten Umgehungsstraße beanspruchten Flächen bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße wird als Folgenutzung „Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün und Böschungsflächen“ festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes orientiert sich an bestehenden Grundstücksgrenzen der landwirtschaftlichen Parzellen, die vollständig durch den privaten Vorhabenträger erworben wurden. Bei Grundstücken, die nach der Planung nur teilweise dem Nahversorgungsprojekt dienen und teilweise für die künftige Nordumgehung benötigt werden, werden die nicht für das Nahversorgungsprojekt benötigten Grundstücksteile als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die landwirtschaftliche Fläche wurde deshalb mit der Festsetzung

„Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße „Nord“ im Zuge der Landesstraße L 395“ nach § 9 (2) BauGB kombiniert, um die zeitliche Abfolge zu verdeutlichen. Damit kann gewährleistet werden, dass die betreffenden Teilflächen nicht durch eine anderweitige (bauliche) Nutzung dem Bau der Umgehungsstraße entzogen werden bzw. im Rahmen eines Grundstückstausches für öffentliche Zwecke der Nordumgehung gesichert werden können.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem vorliegenden Fall gegeben, da sich zum einen die Freistellung in einem vertretbaren Zeitrahmen bewegen wird und zum anderen die Möglichkeit besteht, frühzeitig Planungssicherheit herstellen zu können.

10 Örtliche Bauvorschriften

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Grünstadt in Richtung Asselheim und besitzt damit eine Bedeutung als „Eingangsbereich“ in die Stadt. An die Gestaltung der Gebäude werden vor diesem Hintergrund besondere Anforderungen gestellt.

10.2 Dächer

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist geplant die flachgeneigten Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des

Wasserrückhaltevermögens beitragen. Durch die Verwendung von extensiver Begrünung mit Gras- oder Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

10.3 Werbeanlagen

Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen werden Werbeanlagen zwar zugelassen, hinsichtlich Art und Größe jedoch eingeschränkt.

10.4 Einfriedungen

Die massive Abschirmung der Baugrundstücke zu öffentlichen Straßenraum ist städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Materialität und Ausführung geregelt.

10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind unversiegelte Teile der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2,30 ha	100,0 %
Bauflächen	1,26 ha	54,8 %
Landwirtschaftliche Flächen	0,38 ha	16,5 %
Fläche für Versorgungsanlagen	0,03 ha	1,3 %
Maßnahmenflächen (M1, M2)	0,19 ha	8,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,09 ha	3,9 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	0,35 ha	15,2 %



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Teil C Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Grünstadt / Pfalz
im Kreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan
„Nahversorgungszentrum Nord“

Umweltbericht

Kommune:

Stadt Grünstadt
vertreten durch: Klaus Wagner – Bürgermeister Kreuzerweg
2
67269 Grünstadt

Verfahrensführende Verwaltung:

Stadtverwaltung Grünstadt Abteilung 4
- Bauabteilung Kreuzerweg 7
67269 Grünstadt

Bebauungsplanung:

Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz

Bettina Krell GmbH
Unterdorfstr. 37
76889 Oberotterbach

Artenschutz:

Matthias Kitt
Raiffeisenstraße 39
76872 Minfeld

0 Vorbemerkung

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017 hat in Bezug auf den Umweltbericht, hier insbesondere in Bezug auf die Anlage 1, diverse Änderungen erfahren.

Nach wie vor gilt, dass im Umweltbericht nur die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben sind. (§2 Abs 4 BauGB). Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung ist (vgl.

§ 2a BauGB). Er wird im Laufe des Verfahrens jeweils nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben.

Der Umweltbericht besteht gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch aus einer Einleitung, Punkt 1, mit Angaben zu den Inhalten und wichtigsten Zielen des Bauleitplans sowie den festgelegten, für den Bauleitplan bedeutsamen Zielen des Umweltschutzes, wie sie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind, einschließlich der Art, wie diese Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Im zentralen Teil des Umweltberichts, Punkt 2, erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, wie sie in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Enthalten sind Angaben zum derzeitigen Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die Einfügung des Einschubs „soweit möglich“ wirkt sich insbesondere im Hinblick auf Angebotsbebauungspläne positiv aus, da -unter Hinweis auf die noch fehlende Detaillierung- eine nicht sachgerechte Ausweitung des Umweltberichts bei Angebotsbebauungsplänen vermieden werden kann.

Darüber hinaus behandelt der Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung.

Weiterhin sind die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen aufgeführt.

Für die Aussagen und Bewertungen des Umweltberichts werden die Ergebnisse verschiedener landespflegerischer Gutachten herangezogen; es handelt sich i.d.R. um den Fachbeitrag Naturschutz (Grünordnungsplan), den Fachbeitrag Artenschutz, der auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG berücksichtigt, je nach Bedarf eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung, u.a. Herangezogen werden auch Bodengutachten, Radongutachten oder sonstige vorliegende Untersuchungen.

Unter Punkt 3 werden die Prüfverfahren zur Umweltprüfung, sowie Schwierigkeiten und Lücken beschrieben. Das BauGB sieht außerdem ein Monitoring vor; dabei werden die Gemeinden nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Über Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren der Überwachung entscheiden die Gemeinden selbst.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht ist auch Grundlage für die zusammenfassende Erklärung der Kommune, die dem Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach dessen Bekanntmachung beizufügen ist.

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele

Die Stadt Grünstadt hat in der Sitzung vom 23. Februar 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Nord“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu der entsprechenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ein Grund für Standortentscheidung war die ausreichende Flächengröße, die verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße zwischen Grünstadt und Asselheim, die zusätzliche Anbindungsmöglichkeit von der Uhlandstraße, die hohe Wohndichte im direkten Umfeld und die gute auch fußläufige Erreichbarkeit aus dem Nordstadtgebiet sowie ein konkreter Antrag eines Projektentwicklers zur Realisierung eines Einzelhandelsmarktes. (Quelle: Auszüge Online-Protokoll Stadtratssitzung vom 23.02.2016)

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans (Pröll-Miltner, Stand Oktober 2016) wird ein **Sonstiges Sondergebiet** festgesetzt. Es werden zwei Märkte errichtet. Dazu werden 2 Baufenster festgesetzt. Vorgesehen ist jeweils ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf Erdgeschossfertighöhen. Geplant ist die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Grundfläche von 2.250 m² und einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Discountmarktes mit einer Grundfläche von 2.350 m² und einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Es sollen ca. 160 Stellplätzen hergestellt werden.

Die Außenanbindung soll über einen Anschluss an die Asselheimer Straße erfolgen. In Richtung Asselheimer Straße ist eine Aus- und eine Einfahrt vorgesehen, wobei für die von Norden kommenden Fahrzeuge eine Linksabbiegespur in der Asselheimer Straße und für die von Süden kommenden Fahrzeuge eine Rechtsausfahrtspur eingerichtet werden muss. Dabei ist auch die Neugestaltung des Radweges in die Planung miteinzubeziehen.

Die in der Planung für die Nordumgehung beanspruchten Flächen dürfen durch das Vorhaben nicht beansprucht werden

Die Stellplatzanlage der Märkte grenzt an die Wohnbebauung an der westlichen Uhlandstraße, die im entsprechenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Es wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, wonach die maßgeblichen Grenzwerte überschritten werden. Gemäß Gutachten sollen zur Kompensation eine 40 m lange in unterschiedlichen Höhen (1,50 m – 2,50 m) errichtete Schallschutzwand für den notwendigen Schallschutz sorgen.

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt, östlich der Asselheimer Straße, im betreffenden Abschnitt als Weinstraße bezeichnet, südlich des Ortsteils Asselheim.

Es umfasst die Gewanne Tiefgärtchen und damit für die Grundstücke mit dem Flst. Nrn. Nrn. 771, 779/4 (Radweg), 781, 783, 785, 786, 788/1, 790, 791/11 796/2, 804, 804/3, 805/2 (Gasreglerstation), 806/1, 1996/2 (Landesstraße L516).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die L516, an diese grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
- im Norden durch landwirtschaftliche Fläche/Rebläche, an diese schließen Wohnsiedlungsflächen des Ortsteils Asselheim an.
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch Wohnbebauung

Die Gesamtfläche des Eingriffsbereichs beträgt	22.960 m ²	
<u>Im Bestand entfallen auf</u>		
Landwirtschaftliche Flächen	16.400 m ²	
Gehölz und Grünlandflächen	3.945 m ²	
Verkehrsflächen öffentlich	2.300 m ²	
Flächen sonstige (Gasstation)	315 m ²	
<u>Gemäß Planung entfallen auf</u>		
Gebäudefläche	4.510 m ²	
davon Dachbegrünung		3.950 m ²
Zufahrt und Stellplätze	6.445 m ²	
Verkehrsflächen öffentlich	2.955 m ²	
Gehölz- und Grünflächen	5.375 m ²	525 m ²
davon temporäre Wiesenflächen	3.255 m	
Landwirtschaftliche Flächen	2 425 m ²	
Flächen sonstige (Gasstation, Lärmschutzwand)		
Externe Ausgleichsfläche	6.500 m ²	

Die wichtigsten **naturschutzfachlichen** Festsetzungen sind:

- Dachbegrünung auf den Märkten
- Anlage von artenreichen Wiesenflächen mit Versickerungsfunktion und Extensivpflege
- Erhalt und Pflanzung einer Hecke entlang der Südgrenze des Planungsbereiches zum Wohngebiet
- Erhalt und Ergänzung einer Böschungshecke südöstlich der L516
- Erhalt der Böschungsvegetation westlich der L516
- Anpflanzung von 15 großkronigen Bäumen innerhalb der Grünflächen
- Anpflanzung von 15 Bäumen im Bereich der Stellplätze
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen von 6.500m²

Zur Berücksichtigung des **Artenschutzes** sind folgende Festsetzungen zu formulieren.

- Rodungen von Gehölzen dürfen nur in den Wintermonaten erfolgen Ausgleich durch Heckenpflanzung
- Planierungsarbeiten im Bereich potentieller Zauneidechsen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober

Weitere hinsichtlich der Umweltprüfung **bedeutsame Festsetzungen und Hinweise**: Flächen und Maßnahmen zur Regenrückhaltung und Versickerung Stellplätze Vorkehrungen gegen schädliche Umweltwirkungen – Lärmschutzwand

1.2 Darstellung der Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Unter den allgemeinen Aussagen zu den jeweiligen Gesetzen und Plänen, werden die ergänzenden Stellungnahmen der zuständigen Fachbehörden oder sonstigen Trägern, die im Rahmen der Beteiligungen eingegangen sind und die für die Umweltprüfung von **erheblichen** Belang sind, aufgezeigt.

Die Art und Weise, wie diese Stellungnahmen in den B-Plan eingearbeitet oder berücksichtigt werden, werden eingerückt dargestellt. Zum Teil werden die Anregungen direkt in den B-Plan übernommen, zum Teil weichen die Ausführungen von den Anregungen der Träger ab. Sie beziehen sich dann in der Regel auf das Ergebnis der Abwägung der Kommune oder differieren aufgrund neuer Erkenntnisse oder ggf. Planänderungen.

Fachgesetze

Internationale Schutzgebiete (Quelle Lanis)

IUCN-IV Biotop-/Artenschutzgebiet: Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von FFH Fauna-Flora-Habitaten und VSG Vogelschutzgebieten. Das nächst gelegene VSG liegt 500 m östlich.

IUCN-V Geschützte Landschaft: An die L516, die das Planungsgebiet im Westen begrenzt, schließt sich das **Biosphärenreservat „Pfälzerwald- Nordvogesen“** unmittelbar. Es handelt sich hier um den nördlichsten Ausläufer des Gebietes.

Nationale Schutzgebiete

NTP Naturpark: An die L516 grenzt der „**Naturpark Pfälzerwald**“ mit einer Entwicklungszone unmittelbar an. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Nordvogesen“.

Biotopkataster

Für die Fläche sind keine Biotoptypen des §30 BNatSchG verzeichnet. Keine schutzwürdigen Biotope (BK) oder Biotoptypen (BT)

Sonstige gesetzliche Vorgaben

Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche / Bodenbelastungs- und

Bodenschutzgebiete Es liegen Daten zu potentiellen Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzgebiet nach § 8 Landesbodenschutzgesetz festgesetzt.

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Informationen zu Bodendenkmälern vor; es ist kein Grabungsschutzgebiet festgesetzt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete /sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Weder das Plangebiet, noch unmittelbar angrenzende, Flächen sind als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Obrigheim“, Zone III, liegt etwa 120 m östlich des Plangebietes.

Der Entsorgungs- und Servicebetrieb Grünstadt AöR hat in seiner Stellungnahme vom 21.06.18 darauf hingewiesen, dass die im Vorentwurf ausgewiesenen Versickerungsflächen zu gering dimensioniert sein könnten. Die SGD Süd, regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, hat in ihrer Stellungnahme vom 30.07.18 fehlende Informationen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung angemahnt.

Das Niederschlagswasserkonzept wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt und in den Plan und die textlichen Festsetzungen eingearbeitet.

Luftqualität / Lärm

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Als Grundlage für die planerische Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Danach ist eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form zweier hintereinander angeordneter Schallschutzwände unterschiedlicher Länge und Höhe zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse entlang der Südgrenze herzustellen.

Die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum werden aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahme nicht mehr überschritten. Auch im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten

Radonprognose

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$), das zumeist an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist.

Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Die Karte kann daher nicht

Grundlage der Bauplanung sein, sondern es bedarf gesonderter Untersuchungen. Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz hat in seiner Stellungnahme vom 18.06.18 Hinweise für eine Radonmessung ausgeführt und um Mitteilung der Ergebnisse zur Fortschreibung der Radonkarte gebeten. Weiterhin wurde auf die Quellen für baulichen Maßnahmen zum Radonschutz verwiesen.

Eine Radonmessung im Gebiet ist im Zuge des Verfahrens nicht vorgesehen.

Unter den Hinweisen wird auf die Zuständigkeit des Landesamtes für Geologie und Bergbau verwiesen. Die zukünftigen Nutzer sind damit gehalten sich selbst zu informieren und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen mit den Planern abzuklären.

Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler

Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet nicht vor.

Fachplanungen

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

In der **Raumnutzungskarte** wird für das Planungsgebiet keine zeichnerische Aussage getroffen.

In der **Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt** werden für den Bereich zusätzlich folgende Aussagen getroffen:

Erholung: Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und

Naherholung Klima: Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung

Die Bedeutung zur Erholung kann für den Geltungsbereich lokal nicht bestätigt werden.

Durch die Anlage kleinklimatisch wirksamer Strukturen, wie z. B. Grün- und Freiflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung wird einer Verschlechterung des Klimapotentials entgegen gewirkt.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Grünstadt hat in der Sitzung vom 23. Februar 2016 die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord und mittlere Schlossgewanne“ beschlossen.

Der B-Plan kann, sofern die Änderung des FNP wirksam wird, als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist leider seit vielen Jahren nicht überarbeitet worden. Er weist für die Fläche Rebland aus. Erfindet im Rahmen der Bearbeitung daher keine Berücksichtigung.

Fachbeitrag Artenschutz – Kitt 2016

Matthias Kitt, Biologe Minfeld, hat im Bereich des Plangebietes und den unmittelbar angrenzenden Bereichen Begehungen und Kartierungen durchgeführt und eine **Artenschutz-Vorprüfung** durchgeführt.

Die Ergebnisse fließen in den Fachbeitrag Naturschutz ein. Dessen Ergebnisse werden im Um-

weltbericht berücksichtigt und dargestellt werden.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis: Es gibt Teilbereiche, in denen mit Zauneidechsen-vorkommen zurechnen ist. In den Randbereichen ist mit Gebüschbrütern zu rechnen. „Die im Ge-biet und dessen Umgebung nachgewiesenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen der

Zauneidechsen können durch die beschriebenen Einschränkungen (Anmerkung: und Maßnahmen) vermieden werden.“

Ausgleichsflächen (Stand 11/2016) – Naturschutzfachliche Untersuchung. Olschewski 2013

Im Rahmen einer Baumspende wurden 2 Flächen auf dem Grünstädter Berg auf ihre Eignung als Standort für die Bäume, verbunden mit der Aufwertung und Buchung auf das Ökokonto der Stadt untersucht. Fläche 1 „Bei Bischofspeier“ (8.680 qm) und Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“ (3.300 qm).

Da Gutachten gibt Empfehlungen zur Anpflanzung und dauerhaften Pflege der Flächen vor.

Es konnten nicht alle Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Für den notwendigen externen Ausgleich in Höhe von 6.500 m² wird auf diese Ökokontoflächen zurückgegriffen.

Nordumgehung Grünstadt

Es soll eine Umgehung um Grünstadt geplant werden. Ein Zeitplan liegt nicht vor. Die für dieses Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen, dürfen durch die aktuelle Planung nicht in Anspruch genommen werden. Auf diesen Flächen soll daher keine Ausgleichsfläche hergestellt werden, da sie sonst bei Realisierung der Umgehung wieder wegfallen würden.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotope

Reale Vegetation:

Es wurden folgende anthropogen bedingte Biotoptypen vorgefunden:

Acker, Grünlandrain und Rebkulturen, Kleingehölze in Form von Gehölzstreifen, Böschungshecken. (Ausführliche Beschreibung im Fachbeitrag Naturschutz bzw. Artenschutz)

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um Weinbaufläche, in deren Mitte sich noch eine Ackerfläche mit Sommergetreide befindet. Im Süden zieht sich ein Gehölzstreifen an der Siedlungsgrenze entlang, der sich weitgehend aus heimischen Gehölzarten zusammensetzt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Hecke maximal 15 Jahre alt ist.

Entlang der Böschungen zur L516 findet sich im Südosten ein dichter Gehölzstreifen mit heimischen und Ziergehölzen. Westlich der L516 steht eine Grasböschung mit vereinzelt Baum- und Strauchgruppen. Geschützte Pflanzenarten oder Floristische Besonderheiten wurden nicht

festgestellt.

Bewertung:

Für das Schutzgut sind in erster Linie die Heckenbereiche von Bedeutung. Aufgrund der intensiven land- wirtschaftlichen Nutzung ist insgesamt jedoch nur von einer geringen bis mittleren (Heckenbereiche) naturschutzfachliche Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit auszugehen.

Tiere

Da im Gebiet mit Vorkommen seltener Tierarten zu rechnen war, wurde eine Artenschutz-Vorprüfung durchgeführt. Zur Erfassung von nach § 44 BNatSchG zu schützenden Arten wurde das Plangebiet 2016 an vier Terminen begangen. Dabei wurde besonders nach Vogelarten und relevanten Arten der FFH- Richtlinie, insbesondere nach dem Feldhamster gesucht.

Aufgeführt werden die tatsächlich kartierten oder vermutlich vorhandenen Tierarten. Auf die nicht vorhandenen Tierarten (Haselmaus, Feldhamster) wird nicht näher eingegangen, sondern auf die artenschutz- rechtliche Untersuchung verwiesen.

Fledermäuse:

Im Plangebiet wurden die Fledermäuse nicht gezielt untersucht. Für die Umgebung des Plangebietes sind nahezu alle rheinland-pfälzischen Arten bekannt. Im Plangebiet selbst finden sich keine Baumhöhlen und auch keine Gebäude, die Quartier bieten könnten.

Die benachbarten Siedlungsgebäude und die Felsformationen im Westen könnten allerdings Tiere beherbergen. Das Gebiet fungiert daher höchstens als Durchzugskorridor und als Teilnahrungsgebiet für siedlungsbewohnende Arten.

Reptilien:

Die **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)** ist recht schwer nachzuweisen. Oft liegen die Vorkommen unterhalb der Nachweisschwelle. Trotz mehrfacher Begehungen ohne Funde der Art können dennoch Exemplare vorhanden sein. Während der Begehungen konnte die Zauneidechse nicht beobachtet werden. Das Plan- gebiet selbst bietet der Art aufgrund fehlender Strukturen kaum Lebensraum. Potentiell könnte die Art aber in einem kleinen Abschnitt der südlichen Hecke sowie in der Gasstationvorkommen.

Geschützte Amphibien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere sind aufgrund der Habitat- und Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten

Europäische Brutvogelarten

Nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Arten (Anhang I) waren im Gebiet und in der Umgebung nicht nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes konnten Bruten von Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Stieglitz festgestellt werden.

Die außerhalb des Plangebietes als Brutvögel brütenden und im Plangebiet als Nahrungsgast auftretenden Arten können fast alle für die Region als durchaus häufig und weit verbreitet angesehen werden. Die regional teils selteneren Arten bzw. Arten der Roten Liste – Dorngrasmücke, Haussperling, Mehlschwalbe, Star und Turmfalke brüten alle außerhalb des Gebietes und nutzen das

Plangebiet höchstens als Teilnahrungsraum.

Bewertung:

Hier wird auf die Ausführungen des Kapitels 3 des Fachbeitrags Naturschutz und die Artenschutzvorprüfung verwiesen. Die im Gebiet und der Umgebung nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Zauneidechse und von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten können durch die im Fachbeitrag Artenschutz beschriebenen Einschränkungen vermieden werden.

Schutzgut Geologie / Boden

Das Plangebiet liegt nördlich von Grünstadt und damit im Kreis Bad Dürkheim. Es liegt in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“, in der Haupteinheit „Rheinhesisches Tafel- und Hügelland“, am südwestlichen Rand des Landschaftsraums „Unteres Pfrimmhügelland“.

Das Plangebiet ist in der Südwest-Ecke am höchsten bei rd. 180 m ü. NN und fällt entlang der südlichen Grenze nach Osten auf 176 m. Das Gebiet fällt insgesamt nach Norden, wobei die Nordwest-Ecke bei rd. 177 m ü. NN liegt und die Nordost-Ecke bei rd. 176 m ü. NN.

Das für das Plangebiet erstellte Bodengutachten stellt folgenden Bodenaufbau fest: Im untersuchten Gelände wurden unterhalb der 0,4 bis 0,6 m mächtigen Oberbodendeckschicht quartäre Schluffe erbohrt. Die Schluffe liegen Ton- und Kalkmergeln auf.

In der BFD 200 wird das Gebiet der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglands zugeordnet. Das Ertragspotential ist hoch bis sehr hoch. Das Gebiet wird als Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und mit gutem natürlichem Basenhaushalt typisiert.

Bewertung:

Stoffeinträge aus den angrenzenden Straßenflächen (Abgase, Feinstaub) und der angrenzenden Bebauung (Hausbrand) wirken beeinträchtigend auf die Bodenqualität (Filter- und Pufferfunktion). Die Bewirtschaftung mit schweren Maschinen führt zu einer Verdichtung verminderten Versickerungsrate.

Die Böden im Planungsgebiet sind aufgrund der jahrelangen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Die vorliegenden Böden haben keine Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte. Bodenversiegelungen und Bodenverluste in dieser Größenordnung sind jedoch grundsätzlich als erheblich zu bewerten, weshalb die Bodenversiegelung im Geltungsbereich den größten Ausgleichsbedarf auslöst.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind in den Teilgebieten oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Grundwasser

Wasserschutz-/Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Grundwasserlandschaft:	Tertiäre Kalksteine
Grundwasserüberdeckung:	ungünstig
Grundwasserneubildung:	60-63 mm / a

Bewertung:

Zum Zeitpunkt der Bohrungen für das Bodengutachten wurden bis 5 m Tiefe weder Grund- noch Schichtenwasser festgestellt. Die anstehenden Schluffe sind zu Versickerung als geeignet, die Ton- und Kalkmergel als ungeeignet einzustufen. Die Versickerung anfallender Wässer innerhalb der Schluffe ist damit grundsätzlich darstellbar. Ausführliche Beschreibung im Bodengutachten.

Wie beim Schutzgut Boden lösen Versiegelungen bisher unversiegelter Flächen, mit die stärksten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser -Grundwasser- aus. Aufgrund der geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort können die Beeinträchtigungen soweit gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

Schutzgut Klima / Luft

Das Rheinhessische Tafel- und Hügelland ist ein eigenständiges Gebilde im Oberrheinischen Tiefland. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen von teilweise unter 500 mm/Jahr extrem trocken und warm. Damit gehört diese Landschaft zusammen mit den angrenzenden Gebieten im nördlichen Teil des Oberrheintieflandes zu den niederschlagsärmsten Gegenden Deutschlands. Das Plangebiet ist Teil einer großen Fläche von hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. (ROP). Es ist (gem. LANIS) Teil eines klimatischen Wirkungsraums.

Bewertung:

Das Gebiet selbst ist ohne Bewaldung, relativ klein und liegt nicht im Bereich der Ebene. Die Frischluft- und Kaltluftproduktion im Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung. Kleinklimatische Sonderstand- orte sind nicht betroffen. Dennoch ist nach heutiger Sicht grundsätzlich den Aspekten des Klimaschutzes und den Anpassungen an den Klimawandel Rechnung zu tragen. Aufgrund der Vielzahl an Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung / Mensch

Die Schutzgüter stehen in enger Verbindung und Wechselwirkung, weshalb sie zusammen betrachtet werden. Unter der Erholungsfunktion versteht man das Vermögen des Landschaftsraumes, auf den Menschen eine solche Wirkung auszuüben, dass diese den Landschaftsraum gerne aufsuchen, um sich in ihm und in der Auseinandersetzung mit ihm zu erholen. Der Landschaftsraum soll zur Regeneration des Organismus beitragen, indem er sowohl psychisch als auch somatisch ausgleichend und entlastend auf ihn wirkt. Die Fläche wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, ist eher monoton und damit wenig reiz- voll und dient kaum zur Naherholung. Das Landschaftsbild ist durch die tief eingeschnittene L516 im Westen, sowie die hohen Gebäudekomplexe im Süden bereits gestört und als wenig naturnah oder als ansprechend zu bewerten. Lediglich die an der Südgrenze des Gebietes verlaufende Hecke ist für das Landschaftsbild

höher zu bewerten, da sie die Gebäude des angrenzenden Wohngebietes einrahmt und teilweise verdeckt.

Bewertung:

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild und das Erholungspotential sind nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Menschen sind auch die gesundheitlichen Aspekte zu betrachten. Auf das Schutzgut Mensch wirken die vorhandene Straße im Westen sowie die Regionalbahn im Osten bereits belastend ein. Unter Einhaltung der Ergebnisse des Schallgutachtens (Lärmschutzwand) kann eine erhebliche Belastung, Umweltauswirkung durch Lärm auf das Schutzgut Mensch ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch ist die Radonbelastung zu thematisieren.

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Eine Radonmessung im Gebiet ist im Zuge des Verfahrens nicht vorgesehen.

Die Projektbeteiligten sind angehalten ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen baulicher Art bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen um negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu vermeiden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter umfassen Zeugnisse menschlichen Handelns von ideeller, geistiger und materieller Natur, die für die Geschichte des Menschen bedeutsam sind oder waren.

Im Planungsgebiet sind keine sichtbaren Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden.

2.2 Wirkungsprognose

In diesem Kapitel sind die **erheblichen** Auswirkungen der Planung auf den Umweltzustand zu betrachten. Soweit möglich, sollen insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach BauGB § 1(6) Nr.7 a bis i beschrieben werden.

Mögliche, erhebliche Auswirkungen können sein direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige, mittelfristige und langfristige, ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen der geplanten Vorhaben sein. (BauGB)

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG werden wie folgt definiert:

„Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.“

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, hat dies keine Auswirkungen auf die Schutzgüter und Natur- potentiale. Es kommt weder zu einer Verschlechterung, noch zu einer Verbesserung. Der gegenwärtige Zustand bliebe erhalten.

Prognose der möglichen, erheblichen Auswirkungen

Die Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen ist in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege, nach §1 BauGB Abs.6 Nr. 7a bis 7i in Verbindung mit Anlage 1 BauGB Nr 2b darzustellen. In der nachfolgenden Matrix sind die möglichen, erheblichen Auswirkungen stichpunktartig eingetragen.

§1 BauGB Abs. 6 nur 7a bis 7i (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere		Anlage 1 BauGB Nr. 2b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge							
		aa	bb	cc	dd	ee	ff	gg	hh
		des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme i. Bezug auf möglw. betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	der eingesetzten Techniken und Stoffe
7a	Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	Bodenversiegelung Verlust von Bodenfunktionen Verlust v. Vegetation Verlust von Nahrungs- und Lebensraum	Bodenversiegelung Verlust von unbebauter Fläche						
7b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG								
7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Lärm während Bau		Lärm durch mehr Verkehr					
7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter								
7e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern								
7f	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie								
7g	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts								
7h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden								
7i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d		Anpflanzung von Gehölzen Bäume und Hecken						

mögliche negative Auswirkungen	mögliche positive Auswirkungen	keine Auswirkungen
--------------------------------	--------------------------------	--------------------

Hierzu noch erläuternde textliche Anmerkungen:

7a - aa/bb) Prognose der möglichen, erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima und auf das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt bedingt durch den Bau bzw. das Vorhandensein der geplanten Vorhaben bzw. der Nutzung der natürlichen Ressourcen

Durch die Bebauung kommt es zu erheblichen Bodenverlusten durch Versiegelungen bisher unversiegelter Böden, die außerdem eine hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen. (Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, bei einer Versiegelung oder einem Bodenabtrag von bisher unversiegelten Flächen ab einer Größe von 300 Quadratmeter).

Durch die Versiegelungen wird die Versickerungsleistung der Fläche erheblich reduziert. Durch den Verlust von Hecken geht Brut-, Nahrungs- und Lebensraum verloren.

Die Auswirkungen werden anlagebedingt verursacht. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht bekannt.

7c - aa) Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, seien Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt bedingt durch den Bau bzw. das Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Während des Baus der geplanten Vorhaben ist mit Lärm und Staubbelastung zu Lasten der Anwohner zu rechnen. Durch den Betrieb könnte eine Zunahme des Verkehrs belastend werden.

2.3 Maßnahmen

Unter diesem Punkt sind die geplanten Maßnahmen aufzuführen, mit denen die erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

Es handelt sich hierbei um Vorschläge, die im Fachbeitrag Naturschutz formuliert wurden.

Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

M 1 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung und Eingrünung sind insgesamt mindestens 30 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können, abhängig von den Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume ist für das Plangebiet beizubehalten.

Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 cbm pro Baum gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) erfolgen. Baumstandorte sind möglichst in offener Bauweise anzulegen, vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen und

dauerhaft zu begrünen (vgl. M2)

M 2 Begleitgrün

Innerhalb der im Grünordnungsplan als Begleitgrün gekennzeichneten Fläche, sind Befestigungen (Pflaster, Kies), die zum Begehen notwendig sind, nur entlang von Gebäudewänden zulässig.

Zur flächenhaften Begrünung sind sowohl Ansaaten (Blumenwiesenmischungen), als auch Anpflanzungen mit blühenden, auch nicht heimischen Bodendeckern und Sträuchern zulässig.

Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird. An den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Baumpflanzungen (vgl. M1) vorzunehmen.

Die Baumarten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrün sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

M 3 Wiesenflächen mit Versickerungsflächen

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern (Regio-Saatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mähtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Außerhalb der erforderlichen Versickerungsflächen sind heimische Laubbäume (vgl. M1) anzupflanzen. Außerdem sind außerhalb der Versickerungsflächen Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 10% der Wiesenflächen sind zu bepflanzen, in Gruppen mit jeweils mind. 10 Sträuchern, 1 Strauch / m². Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen. Jede Gruppe muss aus mind. 3 verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

M 4 Gehölze anpflanzen und pflegen

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzung in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen. 1 Strauch / m².

Die Pflanzen sollen frei wachsen und dürfen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen; Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50% der Gehölze zurückgeschnitten werden.

M 5 Gehölzstreifen erhalten und pflegen

Der entlang der Südgrenze vorhandene Gehölzstreifen ist soweit als möglich zu erhalten. An Fehlstellen sind Gehölze wie unter M4 beschrieben zu ergänzen. Unterhaltung und Pflege wie unter M4 beschrieben.

M 6 Böschungshecke erhalten und pflegen

Die Hecke zwischen Radweg und Wohnbebauung ist zu erhalten. Nachpflanzen und Pflegen wird unter M4 beschrieben.

M 7 Grünlandraine erhalten

Die straßenbegleitende Böschung soll unverändert erhalten bleiben. Keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen. Die Pflege erfolgt extensiv, nach den verkehrstechnischen Anforderungen.

M 8 Wiesenfläche temporär

Die Flächen, die sich auf dem Gebiet der geplanten Umgehungsstraße befinden und die aufgrund von ungünstigen Zuschnitten nicht weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden können, sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Diese Flächen werden nicht zur Ausgleichsberechnung herangezogen.

M 9 Dachbegrünung

Die Dächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die zu begrünende Fläche wurde nach Planungsvorgabe für das Gebäude West mit 2.100 m² und das Gebäude Ost auf 1.850 m² festgelegt.

M 10 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

M 11 Externe Ausgleichsflächen

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Fläche 1 „Bei Bischofspeier“: Diese Fläche wird anteilig mit 3.200 m² (ca. 37%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Entwicklungsziel: offene Wiesenfläche mit streuobstartigem Solitär-Baumbestand. Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“: Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Entwicklungsziel: Feldgehölzgruppen mit kräuterreicher Wiesenfläche

Die Flächen sind gemäß den Vorgaben des Büros Olschewskis zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

M 12 Maßnahmen zum Artenschutz (unterliegen nicht der Abwägung)

Gehölzrodungen dürfen zum Schutz der Gehölz- und Gebüschbrüter nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Es sind Ersatzlebensräume zu schaffen durch Anpflanzungen.

Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell am Südrand des Plangebiets vorkommender Eigelege der Zauneidechse sowie der Tötung möglicherweise dort überwinternder Individuen sind Planierungsarbeiten in diesen Bereichen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie

von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Fläche zwischen Gasstation und Straße wird nicht bepflanzt, sondern als Magerrasen entwickelt. Zur Straße wird eine Trockenmauer errichtet, die mit kalkhaltigem Bodenmaterial, welches bei den Planierungsarbeiten anfällt, angefüllt wird. Diese Fläche ist zu einer mageren Staudenflur zu entwickeln. Detaillierung vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

M13 Aktive Schallschutzmaßnahme

Entlang der Südgrenze ist unter Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens eine Schallschutzeinrichtung, bestehend aus einer 40 m langen Schallschutzwand in unterschiedlichen Höhen (1,50 m – 2,50 m) zu errichten. Die Mauer ist, wenn nach Bauart möglich, mit Kletterpflanzen zubegrünen.

Hinweise

M14 Pflegehinweise

Die Baum- und Heckenpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sollen schonend gepflegt werden. Die Hecken dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 der Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

M15 Schutzmaßnahmen für Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

M16 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas) auszustatten. Zusätzlich sollten circa 30 % der Fensterflächen eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist, erhalten. Alternativ könnte eine Rasterfolie Verwendung finden. Weitere Informationen und Empfehlungen in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012.

M17 Freiflächengestaltungsplan

Zum Nachweis der fachgerechten Planung, der Einhaltung der Festsetzungen, ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)

Zusätzlich zu den in Ziffer 6.2 festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind

landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Die Gesamtfläche der externen Ausgleichsflächen beträgt **6.500 m²**.

Fläche 1 „Bei Bischofspeier“: Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545,1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird nur anteilig mit 3.200 m² (ca. 37%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“: Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649,1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung und Erschließungsflächen hervorgerufen werden.

2.4 Alternativenprüfung

Im zurzeit in der Änderung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt wird das Plangebiet als Sondergebiet „Nahversorgung“ ausgewiesen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches zu prüfen. Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar. Es sind daher keine weiteren Planungsalternativen aufzuzeigen

2.5 Krisenfälle

Die nach BauGB und UVP bezeichneten Krisenfälle sind für den BPlan / Umweltbericht nicht relevant.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird im Fachbeitrag Naturschutz, der als Grundlage zum Umweltbericht dient, in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landeamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998. Danach sind ebenfalls in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

Dabei gilt in der Rechtspraxis gilt ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan werden dann auch die Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ersatz und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen und Auswirkungen aufgezeigt,

die nach Kenntnisnahme und Abwägung in den zuständigen Gremien in den Bebauungsplan als Festsetzung oder als Hinweis aufgenommen werden sollen. Diese Maßnahmen bilden die Grundlage für die landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan integriert werden sollen.

Im Vorfeld wurde eine Artenschutz-Vorprüfung erstellt. Dafür wurden mehrere faunistische und floristische Kartierungen durchgeführt. Auf diese Ergebnisse wird im Umweltbericht Bezug genommen.

Als besondere Schwierigkeit stellte sich die Änderung des BauGB im Jahr 2017 dar. Die Anlage 1 des BauGB, an deren Gliederung sich in Zukunft der Umweltbericht orientieren soll, hat sich formal, weniger inhaltlich, geändert und die gemeinsame integrierte Ausarbeitung von Fachbeitrag Naturschutz und Umweltbericht erschwert.

Der Untersuchungsumfang, Untersuchungsmethoden und der Detaillierungsgrad der erforderlichen Untersuchungen wurde bereits im Jahr 2016 in Abstimmung mit der Bauabteilung der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim ermittelt. Datengrundlage war ein Bebauungsvorschlag vom Januar 2016.

Im Sommer 2016 wurde der Fachbeitrag mit integriertem Umweltbericht, nach der damals geltenden Gesetzeslage erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehörden vorbesprochen.

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 20. Juli 2017 legt fest, dass Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dürfen nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Die frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurde jedoch erst im Sommer 2018 durchgeführt. Der zu diesem Zeitpunkt vorliegende Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag wurde um einige Passagen ergänzt um die Anforderungen der neuen Vorgaben zu erfüllen.

Ausnahmsweise -und auch nur zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung- wurde der der Umweltbericht in integrierter Form zur Beteiligung gereicht.

Für die weitere Bearbeitung und Offenlage wurden der Fachbeitrag Naturschutz und der Umweltbericht nun in getrennter Form ausgearbeitet. Dies dient in erster Linie der formalen Gliederung und Übersichtlichkeit. Relevante inhaltliche Änderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

Zur Offenlage und zum rechtlich verbindlichen Satzungsbeschluss werden somit die geltenden Rechtsvorschriften berücksichtigt und eingehalten.

Erkenntnisse, die aufgrund der Frühzeitigen Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung gewonnen wurden sowie Ergänzungen, die im Rahmen der Erörterung und Abwägung im Rat getroffen werden,

werden sukzessive in den Umweltbericht eingearbeitet.

Die einzelnen Stellungnahmen, die Beschlussvorschläge, die Ergebnisse und deren Umsetzung in Text und Karte sind in der Synopse des Büros Pröll-Miltner ausführlich dargestellt.

Verfahrensbegleitend wurden mehrere Gutachten in Auftrag gegeben worden. Ein Bodengutachten mit Prüfung der Versickerungsfähigkeit, zur Klärung der Fragen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser und der Gründung der Gebäude und Straßen wurde im April 2016 vom Baugrundbüro Simon aus Wiesbaden erstellt.

Ein Schalltechnisches Gutachten zur Klärung der Belastung durch Betrieb der Märkte auf die Umgebung wurde durchgeführt. Es hat sich ergeben, dass eine Schallschutzmaßnahme bzw. zwei Schallschutzwände/-mauern (hintereinander angeordnet) von 40 m und 25 m errichtet werden soll

3.2 Monitoring

Gemäß §4c BauGB überwachen die Kommunen die **erheblichen** Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring durch die Kommune erfolgt eigenverantwortlich, jedoch sind die Fachbehörden gemäß

§4 Abs. 3 BauGB gehalten die Kommunen zu unterstützen. Das Monitoring dient nicht dazu die Umsetzung von Festsetzungen zu überprüfen.

betreffende	Maßnahmen zur Überwachung	Zuständige, Zeitpunkt und Abfolge
Mensch	Überprüfung der tatsächlichen Lärmemissionen im Vergleich zu den Vorgaben des Gutachtens	Stadt Grünstadt Nach 2 bis 3 Jahren, nur bei evtl. Beschwerden

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Grünstadt hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, der die Neuansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten zulässt und damit eine Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung in diesem Bereich darstellt.

Da das Plangebiet überwiegend aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen besteht, ist die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes nur von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verschlechtern sich gar nicht oder nur unerheblich gegenüber dem Ist-Zustand.

Um sicher zu gehen, dass sich die Situation für das Schutzgut Mensch nicht verschlechtert, wurde ein Schallschutzgutachten durchgeführt mit dem Ergebnis, dass an der Südgrenze zur

Wohnbebauung eine Lärmschutzwand errichtet wird. Damit werden Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm gemindert.

Für die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope werden innerhalb des Plangebietes mehrere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Es werden Bäume gepflanzt, Hecken und Wiesen angelegt und die Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung

Im Vorfeld wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und festgestellt, dass die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommender geschützten Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Für die möglicherweise vorkommende Zauneidechse und gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten werden schützende Maßnahmen ergriffen.

Die Versiegelung durch Gebäude, Zufahrt und Stellplätzen stellt eine Beeinträchtigung dar, die innerhalb des Gebietes nicht kompensierbar ist. Deshalb ist zusätzlich zu den Maßnahmen und Festsetzungen im Gebiet die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche notwendig. Es ist vorgesehen für diesen Ausgleich städtische Ökokonto-Flächen in Anspruch zu nehmen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der bisher bekannten geplanten Bebauung, keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben, sofern die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt und umgesetzt werden.

3.4 Literatur- und Quellenverzeichnis

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz (1998)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, (2003)

Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Oberste Bau behörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007)

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Brandenburg, (2009)

Artenschutz in Planungs- und Genehmigungsverfahren; Leitfaden und Arbeitshilfe für Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Bauherren, AK NRW- Architektenkammer Nord- rhein-Westfalen, (2011)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ein Leitfaden für die Praxis der Fach- und Bauleitplanung, De Witt / Geismann, Band 2 (2011)

Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz, Froehlich / Sporbeck GmbH, LBM Landesbetrieb für Mobilität Rheinland-Pfalz, (2011)

Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Blessing / Scharmer, 2. akt. Auflage (2013)

Die Umweltprüfung in der Gemeinde, Busse / Dirnberger / Pröbst-Haider / Schmid, 2. Auflage (2013)

Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft,
Bundeskompensationsverordnung – BkompV, (Entwurf 19.04.2013)

**Naturschutzfachliche Untersuchung zur ökologischen Aufwertung von Wiesenflächen auf dem
Grünstadter Berg,** Olschewski, Ludwigshafen (2013)

Artenschutz-Vorprüfung, Untersuchung zum Verfahren „Nahversorgungszentrum Nord, Kitt, (2016)

Schallschutztechnische Untersuchung, Untersuchung zum Verfahren „Nahversorgungszentrum
Nord, (2016)

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten, Simon, Wiesbaden (2016)

Internet-Quellen:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz
Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: LANIS-RLP, u.a.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: GeoPortal, u.a.

Diverse Online-Plattformen verschiedener Ministerien des Bundes und der Bundesländer zur
Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Handlungsempfehlungen, Leitfaden, Muster und
Gesetzestexte



Stadt Grünstadt

Bebauungsplan

"Nahversorgungszentrum
Nord"

Entwurf 06.11.2018
Teil D
Fachbeitrag
Naturschutz



**Pröll -
Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139
Karlsruhe Telefon +49 721 96232-70 ▪
Telefax +49 721 96232-46 [www.proell-
miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ info@proell-miltner.de



Grünstadt / Pfalz
im Kreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan
„Nahversorgungszentrum Nord“

Fachbeitrag
Naturschutz

Abgestimmte Fassung

Stand 06.11.2018

Kommune:

Stadt Grünstadt
vertreten durch: Klaus Wagner – Bürgermeister Kreuzerweg
2
67269 Grünstadt

Verfahrensführende Verwaltung:

Stadtverwaltung Grünstadt Abteilung 4
- Bauabteilung Kreuzerweg 7
67269 Grünstadt

Bebauungsplanung: Pröll-

Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1b
76139 Karlsruhe

Umweltbericht / Fachbeitrag Naturschutz

Bettina Krell GmbH
Unterdorfstr. 37
76889 Oberotterbach

Artenschutz:

Matthias Kitt
Raiffeisenstraße 39
76872 Minfeld

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass, Aufgabenstellung, Eingriffs-Beschreibung

Die Stadt Grünstadt hat in der Sitzung vom 23. Februar 2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Nord“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu der entsprechenden 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Bereits im Jahr 2011 wurde festgestellt, dass eine flächendeckende Nahversorgung mit Lebensmitteln in der Gesamtstadt Grünstadt nicht in allen Teilräumen gleichermaßen vorhanden ist. Besondere räumliche Versorgungsdefizite wurden im nördlichen Stadtgebiet und auch im Stadtteil Asselheim ermittelt und daher einen zusätzlichen Standort für einen Lebensmittelmarkt im nördlichen Siedlungsgebiet angeregt.

Ein Grund für Standortentscheidung war die ausreichende Flächengröße, die verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße zwischen Grünstadt und Asselheim, die hohe Wohndichte im direkten Umfeld und die gute auch fußläufige Erreichbarkeit aus dem Nordstadtgebiet sowie ein konkreter Antrag eines Projektentwicklers zur Realisierung eines Einzelhandelsmarktes. (Quelle: Auszüge Online-Protokoll Stadtratssitzung vom 23.02.2016)

Geplant ist die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Grundfläche von 2.250 m² und einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Discountmarktes mit einer Grundfläche von 2.350 m² und einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Es ist die Anlage von ca. 160 Stellplätzen geplant.

Die Außenanbindung soll über einen Anschluss an die Asselheimer Straße erfolgen. In Richtung Asselheimer Straße ist eine Aus- und eine Einfahrt vorgesehen, wobei für die von Norden kommenden Fahrzeuge eine Linksabbiegespur in der Asselheimer Straße und für die von Süden kommenden Fahrzeuge eine Rechtsausfahrtspur eingerichtet werden muss. Dabei ist auch die Neugestaltung des Radweges in die Planung miteinzubeziehen.

Die in der Planung für die Nordumgehung beanspruchten Flächen dürfen durch das Vorhaben nicht beansprucht werden.

Die Stellplatzanlage der Märkte grenzt an die Wohnbebauung an der westlichen Uhlandstraße, die im entsprechenden Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Es wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, wonach die maßgeblichen Grenzwerte überschritten werden. Gemäß Gutachten soll zur Kompensation eine 40 m lange in unterschiedlichen Höhen (1,50 m – 2,50 m) errichtete Schallschutzwand für den notwendigen Schallschutz sorgen.

Die Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ergibt die Notwendigkeit von externen Ausgleichsmaßnahmen. Nach Rücksprache mit der Stadtverwaltung kann, wenn alle anderen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, auf städtische Flächen zurückgegriffen werden. Von Seiten der Verwaltung wurde 2 externe Flächen auf dem Grünstadter Berg als Ausgleichsflächen vorgeschlagen und im Text abgehandelt. Der Fachbeitrag wurde mit diesen Flächen zur Frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gegeben, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Verwendung

dieser Flächen zuvor im Rat seiner Zustimmung gefunden hat.

Im Jahr 2013 wurde eine Naturschutzfachliche Untersuchung zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen vom Büro Olschewski, Ludwigshafen, durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung werden der Bilanzierung nach Bundeskompensationsverordnung, welche ergänzend zur verbalargumentativen durchgeführt wird, zugrunde gelegt.

Grünstadt liegt im Kreis Bad Dürkheim. Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt, östlich der Asselheimer Straße, im betreffenden Abschnitt als Weinstraße bezeichnet, südlich des Ortsteils Asselheim. Es umfasst die Gewanne Tiefgärtchen und damit für die Grundstücke mit dem Flst. Nrn. Nrn. 771, 779/4 (Radweg), 781, 783, 785, 786, 788/1, 790, 791/11 796/2, 804, 804/3, 805/2 (Gasreglerstation), 806/1, 1996/2 (Landesstraße L516).

Das Gebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die L516, an diese grenzen landwirtschaftliche Flächen an.
- Im Norden durch landwirtschaftliche Fläche/Rebfläche, an diese schließen Wohnsiedlungsflächen des Ortsteils Asselheim an.
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen
- im Süden durch Wohnbebauung

Die Gesamtfläche des Eingriffsbereichs beträgt	22.960 m ²	
<u>im Bestand entfallen auf</u>		
Landwirtschaftliche Flächen	16.400 m ²	
Gehölz und Grünlandflächen	3.945 m ²	
Verkehrsflächen öffentlich	2.300 m ²	
Flächen sonstige (Gasstation)	315 m ²	
<u>Gemäß Planung entfallen auf</u>		
Gebäudefläche	4.510 m ²	3.9550 m ²
davon Dachbegrünung		
Zufahrt und Stellplätze	6.445 m ²	
Verkehrsflächen öffentlich	2.955 m ²	525 m ²
Gehölz- und Grünfläche	5.375 m ²	
Davon temporäre Wiesenflächen		
Landwirtschaftlichen Flächen	3.255 m ²	
Flächen sonstige (Gasstation, Trafo, Lärmschutzwand)	425 m ²	

Die externen Ausgleichflächen liegen im Westen von Grünstadt.

Es handelt sich um die Fläche 1 „Bei Bischofspeier“ (8.680 m²) und Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“ (3.300 m²). Fläche 1 fließt anteilig zu 3.200 m² (ca. 37%) in die Bilanz ein, Fläche 2 zu 3.300 m² (100%.)

Gemäß dem Entwurf des Bebauungsplans (Pröll-Miltner, Stand Oktober 2018) wird ein **Sonstiges**

Sondergebiet festgesetzt. Es werden zwei Märkte errichtet. Dazu werden 2 Baufenster festgesetzt. Vorgesehen ist jeweils ein Vollgeschoss und eine Gebäudehöhe von 9,0 m bezogen auf Erdgeschossfertighöhen.

Auf den Dächern wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

Es werden die Flächen für Stellplätze und Zufahrten festgelegt.

Es werden Flächen für die Regenrückhaltung und Bepflanzung festgesetzt.

Im Fachbeitrag Naturschutz sind auch die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß §§ 44ff. BNatSchG zu berücksichtigen. Es wurde eine Artenschutz-Vorprüfung durchgeführt. (M. Kitt, 2016). Dazu wurde das Gebiet mehrfach begangen und die Ergebnisse ausgewertet. Auf diese Ergebnisse wird im Fachbeitrag Naturschutz zurückgegriffen.

Gemäß §18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Absatz 1 gilt: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Bei einem Eingriff in Natur und Landschaft hat der Planungsträger die zum Ausgleich dieses Eingriffs erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege regelmäßig in Text und Karte darzustellen.

Im Fachbeitrag Naturschutz werden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Auf dieser Grundlage werden die Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geplant.

Die Ergebnisse des Fachbeitrages werden den Umweltbericht integriert, wonach die in §1a Abs. 3 BauGB geforderte Einbringung der landschaftspflegerischen Belange in die Bauleitplanung erreicht wird.

Die Bilanzierung erfolgt nach 2 Ansätzen. Methode 1 erfolgt vorrangig verbal-argumentativ, Methode 2 orientiert sich am Entwurf der Bundeskompensationsverordnung. Dies erfolgt zur besseren Vergleichbarkeit, da die Ökokontoflächen/Ausgleichsflächen nach dieser Methode bewertet wurden.

1.2 Alternativenprüfung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet dargestellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind lediglich Planungsvarianten innerhalb des Geltungsbereiches zu prüfen. Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht umsetzbar. Es sind daher keine weiteren Planungsalternativen aufzuzeigen

1.3 Datengrundlagen

- Bebauungsplanentwurf Büro Pröll-Miltner, Stand Oktober 2018
- Artenschutz-Vorprüfung, Büro M. Kitt, Stand Juni 2016
- Naturschutzfachliche Untersuchung zur ökologischen Aufwertung von Ausgleichsflächen, Büro Olschewski, 2013

2 WESENTLICHE UMWELTSCHUTZZIELE

2.1 Fachgesetze

Internationale Schutzgebiete / IUCN

IUCN-II Nationalpark: Das Planungsgebiet ist nicht Teil eines Nationalparks.

IUCN-IV Biotop-/Artenschutzgebiet: Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von FFH Fauna-Flora-Habitaten und VSG Vogelschutzgebieten. Das nächst gelegene VSG liegt 500 m östlich.

IUCN-V Geschützte Landschaft: An die L516, die das Planungsgebiet im Westen begrenzt, schließt sich das **Biosphärenreservat „Pfälzerwald- Nordvogesen“** unmittelbar. Es handelt sich hier um den nördlichsten Ausläufer des Gebietes.

Nationale Schutzgebiete

NTP Naturpark: An die L516 grenzt der „**Naturpark Pfälzerwald**“ mit einer Entwicklungszone unmittelbar an. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem Biosphärenreservat „Pfälzerwald-Nordvogesen“.

Biotopkataster

Für die Fläche sind keine Biotoptypen des §30 BNatSchG verzeichnet. Keine schutzwürdigen Biotope (BK) oder Biotoptypen (BT)

Sonstige gesetzliche Vorgaben

Altablagerungen/ Altlastenverdachtsfläche/ Bodenbelastungs- und Bodenschutzgebiete

Es liegen derzeit keine Informationen zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Das Plangebiet ist nicht als Bodenbelastungsgebiet bzw. als Bodenschutzgebiet nach § 8 Landesbodenschutzgesetz festgesetzt.

Bodendenkmäler / Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Informationen zu Bodendenkmälern vor; es ist kein Grabungsschutzgebiet festgesetzt.

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete /sonstige wasserrechtliche Vorgaben

Weder das Plangebiet, noch unmittelbar angrenzende, Flächen sind als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Obrigheim“, Zone III, liegt etwa 120 m östlich des Plangebietes.

Luftqualität / Lärm

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind die Immissionsgrenzwerte (Schadstoffe/Lärm) des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die landesrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Als Grundlage für die planerische Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung wird ein Schalltechnisches Gutachten durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Historische Kulturlandschaften/ -landschaftsteile sowie Kultur- und Baudenkmäler Entsprechende Flächen oder Objekte kommen im Plangebiet nicht vor.

Kompensationsflächenkataster KomOn

Im Gebiet und der Umgebung sind keine Kompensationsflächen verzeichnet.

Die Ökokontoflächen der Stadt liegen nordwestlich von Grünstadt – vgl. Untersuchung Olschweski.

2.2 Fachplanungen

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar vom 15.12.2014

In der **Raumnutzungskarte** wird für das Planungsgebiet keine zeichnerische Aussage getroffen.

In der **Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt** werden für den Bereich zusätzlich folgende Aussagen getroffen:

Erholung: Bereich mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und

Naherholung
Klima: Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung

Flächennutzungsplan

Die Stadt Grünstadt hat in der Sitzung vom 23. Februar 2016 die Einleitung des Verfahrens zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord und mittlere Schlossgewanne“ beschlossen.



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist leider seit vielen Jahren nicht überarbeitet worden. Er weist für die Fläche Rebland aus.

Fachbeitrag Artenschutz – Kitt 2016

Im Umweltbericht und Fachbeitrag Naturschutz werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben

gemäß §§ 44ff. BNatSchG berücksichtigt. Es wurde eine **Artenschutz-Vorprüfung** durchgeführt, deren Ergebnisse im Fachbeitrag Naturschutz berücksichtigt werden. In Kapitel 3 werden die Daten und Ergebnisse näher erläutert.

Naturschutzfachliche Untersuchung. Olschewski 2013

Im Rahmen einer Baumspende wurden 2 Flächen auf dem Grünstädter Berg auf ihre Eignung als Standort für die Bäume, verbunden mit der Aufwertung und Buchung auf das Ökokonto der Stadt untersucht. Fläche 1 „Bei Bischofspeier“ (8.680 qm) und Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“ (3.300 qm).

Das Gutachten gibt Empfehlungen zur Anpflanzung und dauerhaften Pflege der Flächen vor.

Der Aufwertung wird rechnerisch unter Bezug auf den Entwurf der BKomVO ermittelt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine ökologische Aufwertung durch Baumpflanzungen nur bedingt bzw. nur langfristig erreichbar ist. Vgl. Anlage 9.5

Nordumgehung Grünstadt

Es soll eine Umgehung um Grünstadt geplant werden. Ein Zeitplan liegt nicht vor. Die für dieses Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen, dürfen durch die aktuelle Planung nicht in Anspruch genommen werden. Auf diesen Flächen soll daher keine Ausgleichsfläche hergestellt werden, da sie sonst bei Realisierung der Umgehung wieder wegfallen würden.

3 ARTENSCHUTZ

Matthias Kitt, Biologe Minfeld, hat im Vorfeld zur Bebauungsplanung das Planungsgebiet und die angrenzenden Flächen untersucht. Auf die Untersuchung wird ausdrücklich verwiesen und Bezug genommen. Die Ergebnisse der Kartierungen und erforderlichen Maßnahmen sind -neben der artenschutzrechtlichen Würdigung- auch im Rahmen der Eingriffs-Regelung zu beachten und entsprechend abzuhandeln.

3.1 Beschreibung der Arten

Da im Gebiet mit Vorkommen seltener Tierarten zu rechnen war, wurde eine Artenschutz-Vorprüfung in Auftrag gegeben. Zur Erfassung von nach § 44 BNatSchG zu schützenden Arten wurde das Plangebiet im Jahr 2016 an vier Terminen (8. und 28. April, 6. Juni, 6. Juli) begangen. Dabei wurde besonders nach Vogelarten und relevanten Arten der FFH-Richtlinie, insbesondere nach dem Feldhamster gesucht.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Arten des Gebietes aufgeführt, die für die Planungen relevant sein können. Dargestellt werden hier nur die betroffenen (tatsächlich und möglicherweise) Tierarten und die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen. Auf die nicht betroffenen Tierarten wird hier nicht näher eingegangen, diese werden im Fachbeitrag zum Artenschutz ausführlich behandelt.

Tiere

Fledermäuse:

Im Plangebiet wurden die Fledermäuse nicht gezielt untersucht. Anhand von Literaturrecherchen und den Daten aus ARTeFAKT wird ersichtlich, dass für die Umgebung des Plangebietes nahezu alle rheinland- pfälzischen Arten bekannt sind. Im Plangebiet selbst finden sich keine Baumhöhlen und auch keine Gebäude, die insbesondere der Zwergfledermaus als typischem Spaltenbewohner Quartier bieten könnten. Die benachbarten Siedlungsgebäude und die Felsformationen im Westen könnten allerdings Tiere beherbergen. Das Gebiet fungiert daher höchstens als Durchzugskorridor und als Teilnahrungsgebiet für siedlungsbewohnende Arten.

Reptilien:

Die **Zauneidechse (*Lacerta agilis*)** ist recht schwer nachzuweisen. Oft liegen die Vorkommen unterhalb der Nachweisschwelle. Trotz mehrfacher Begehungen ohne Funde der Art können dennoch Exemplare vorhanden sein. Während der Begehungen konnte die Zauneidechse nicht beobachtet werden. Bekannte Vorkommen liegen weiter westlich im Bereich strukturreicher Säume und sonniger Gehölzränder.

Das Plangebiet selbst bietet der Art aufgrund fehlender Strukturen kaum Lebensraum. Potentiell könnte die Art aber in einem kleinen Abschnitt der südlichen Hecke sowie in der Gastation vorkommen.



Potentieller Lebensraum der Zauneidechse - ohne Maßstab

Geschützte Amphibien, Käfer, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere sind aufgrund der Habitat- und Vegetationsstrukturen nicht zu erwarten

Europäische Brutvogelarten

Nach der Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Arten (Anhang I) waren im Gebiet und in der Umgebung nicht nachzuweisen. Innerhalb des Plangebietes konnten Bruten von Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Girlitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke und Stieglitz festgestellt werden.

Die außerhalb des Plangebietes als Brutvögel brütenden und im Plangebiet als Nahrungsgast auftretenden Arten können fast alle für die Region als durchaus häufig und weit verbreitet angesehen werden. Die regional teils selteneren Arten bzw. Arten der Roten Liste - Dorngrasmücke, Haussperling, Mehlschwalbe, Star und Turmfalke brüten alle außerhalb des Gebietes und nutzen das Plangebiet höchstens als Teilnahrungsraum.

Die Arten lassen sich zu verschiedenen Gilden zusammenfassen: Gilde der Gehölz-, Gebüsch- und Bodenbrüter im weiteren Sinn

Vertreter dieser Gruppe waren in den Gehölzbereichen am Südrand des Gebietes und teils auch in den Gehölzen der angrenzenden Gärten als Brutvögel nachzuweisen. Besonders bevorzugt wurden dabei die Heckenabschnitte mit einem hohen Anteil an Heckenrose, aus denen Einzelgehölze herauswachsen. In den Gehölzen unmittelbar in der Böschung an der Weinstraße waren keine Bruten festzustellen. Die Gehölze wurden nur sporadisch und kurzzeitig von Arten besucht.

Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter

Die Arten nisten im Bereich angrenzender Wohnbebauung, dort eventuell auch in vorhandenen Baumhöhlen und nutzen die offenen Bereiche des Plangebietes lediglich als Teilnahrungsraum. Im Plangebiet selbst finden sich keine Baumhöhlen oder sonstige höhlenartigen Strukturen.

3.2 Betroffenheit und Maßnahmen

Betroffenheit

Zauneidechse

Potentielle, kleinflächige Lebensräume könnten vernichtet werden. Planierungsarbeiten zu einem ungünstigen Zeitpunkt könnten überwinterte Tiere oder Eigelege vernichten. Einzelne, am Rand vorkommende Zauneidechsen können jedoch bei Bauarbeiten während der Aktivitätsphase der Art in angrenzende Gärten ausweichen.

Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter

Die Gehölze am Südrand werden (Anmerkung: nur teilweise) gerodet. Brutplatz geht verloren. Letztendlich gehen damit Brutplätze für die gebüschbrütenden Arten verloren. Wenn die Rodungsarbeiten allerdings im Winter stattfinden ist eine Beeinträchtigung des Brutgeschäftes ausgeschlossen

Da Brutraum verloren geht ist ein Ausgleich für die verlorengehenden Reviere zu leisten.

Die meisten Vertreter der nachgewiesenen Vogelarten weisen eine geringe Empfindlichkeit gegen Lärm und Licht auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Emissionen ist daher nicht anzunehmen.

Alle Singvögel

Sollten bei der Errichtung der gewerblichen Gebäude größere Flächen verglast werden, könnten solche Glasfronten eine Gefahrenquelle darstellen, da diese von Singvögeln oft nicht erkannt werden und es zu tödlichen Kollisionen kommen kann.

Maßnahmen

Zauneidechse

Um den möglichen Verlust an Lebensraumauszugleichen sollten die südlich der Gasstation gelegenen Grünflächen zu einem lichten Magerrasen entwickelt werden, der zur Einfahrtstraße hin leicht ansteigt und sich von dieser durch eine Mauer abgrenzt.

Gilde der Gehölz- und Gebüschbrüter

Der Verlust von Brutplätzen muss ausgeglichen werden. Falls die Flächenverfügbarkeit besteht, sollte dieser Ausgleich in räumlicher Nähe zum Plangebiet erfolgen.

Diese Pflanzungen sollten nur mit standortheimischen Gehölzen unter besonders hohem Anteil von Heckenrose mit einzelnen Solitärbäumen erfolge.

Empfehlungen zur Verbesserung der ökologischen Situation

- wo möglich vorhandene Gehölze, Sukzessionsbereichen und blütenreicher Hochstauden- und Grasvegetation belassen
- Keine durchgehende, dichte Bepflanzung mit Gehölzen, auf keinen Fall mit Ziergehölzen
- Verzicht auf intensiv genutzte Rasenflächen,
- Herstellung sandiger oder schotterhaltiger Bereiche zwischen den Parkplätzen
- Zulassen natürlicher Sukzession
- südexponierten Böschungen über einen Zeitraum von 3 Jahren durch einmalige späte Mahd ab August zu pflegen. Danach rotierende späte Mahd von jährlich ca. 70 % der Fläche.

3.3 Abschließende Beurteilung

Die im Gebiet und der Umgebung nachgewiesenen bzw. potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die festgestellten, europäischen, besonders geschützten Vogelarten werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Mögliche, räumlich und zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen von Zauneidechse und von gehölz- und gebüschbrütenden Vogelarten können durch die beschriebenen Einschränkungen vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets können zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

4 UMWELTBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES UND BEWERTUNG

4.1 Bodenpotential / Geologie / Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt nördlich von Grünstadt und damit im Kreis Bad Dürkheim. Es liegt in der Großlandschaft „Nördliches Oberrheintiefland“ (Nr. 22), in der Haupteinheit „Rheinhesisches Tafel- und Hügel- land“ (Nr. 227), am südwestlichen Rand des Landschaftsraums „Unteres Pfrimmhügelland“ (Nr. 227.51). Das Untere Pfrimmhügelland ist eine sanft wellige Landschaft auf ca. 120 bis 160 m ü. NN beiderseits der Pfrimm. Sie wird im Norden von den Abhängen der Gaustraßenhöhe und dem Alzeyer Hügelland eingerahmt. Das Hügelland ist mit Löss bedeckt, dessen Mächtigkeit auf den steileren Randhängen zum Rhein hin 12 bis 15 m erreicht. Diese mächtigen Lösshänge wurden oft künstlich terrassiert. Der Landschaftsraum ist fast völlig waldfrei. Ackerbau herrscht vor. Weinbau zieht sich entlang der flachen Kuppen und prägt wesentliche Teile des Landschaftsraums flächig mit.

Das Plangebiet ist in der Südwest-Ecke am höchsten bei rd. 180 m ü. NN und fällt entlang der südlichen Grenze nach Osten auf 176 m. Das Gebiet fällt insgesamt nach Norden, wobei die Nordwest-Ecke bei rd. 177 m ü. NN liegt und die Nordost-Ecke bei rd. 176 m ü. NN.

Das für das Plangebiet erstellte Bodengutachten stellt folgenden Bodenaufbau fest: Im untersuchten Gelände wurden unterhalb der 0,4 bis 0,6 m mächtigen Oberbodendeckschicht (BKL 1 nach DIN 18300) quartäre Schluffe erbohrt. Die Schluffe liegen Ton- und Kalkmergeln auf. Die schwach feinsandigen bis stark feinsandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluffe stehen in steifer Zustandsform die Ton- und Kalkmergel in weicher bis steifer, vereinzelt halbfester bis fester Zustandsform an. Die Böden sind in die BKL 4 (Schluffe) bzw. 5 (Ton- und Kalkmergel) einzustufen.

In der BFD 200 wird das Gebiet der Bodengroßlandschaft der Lösslandschaften des Berglands zugeordnet. Das Ertragspotential mit hoch bis sehr hoch. Das Gebiet wird als Standort mit hohem Wasserspeicher vermögen und mit guten natürlichem Basenhaushalt typisiert. Für die überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Planungsgebiet wird in der BFD5L (Landesamt für Geologie und Bergbau) keine Ackerzahl angegeben. Lediglich der Heckenstreifen entlang der Südgrenze wird mit über 100 dargestellt.

Bestandsbewertung:

Seine Wertigkeit in Bezug auf seine wissenschaftliche, naturgeschichtliche von sehr geringer Bedeutung, da keine schutzwürdigen Bodentypen und Bodenformen vorliegen.

Die vorliegenden Böden haben keine Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte.

In Bezug auf das Biotopentwicklungspotential, Bodenfruchtbarkeit und Ertragspotential ist das Bodenpotential höher zu bewerten. Es besteht jedoch auch eine Vorbelastung aufgrund der intensiven Landwirtschaft (Düngung, Störung des Bodengefüges). Durch den Einsatz von schweren Fahrzeugen sind landwirtschaftlichen Böden häufig stark verdichtet mit verminderter Versickerungsrate. Durch die Verwendung von Düngern, Herbiziden und Fungiziden sind die Böden bei konventioneller Bewirtschaftung stark belastet. Stoffeinträge aus den angrenzenden Straßenflächen (Abgase, Feinstaub) und der angrenzenden Bebauung (Hausbrand) wirken beeinträchtigend auf die Bodenqualität (Filter- und Pufferfunktion).

Sämtliche Bodenfunktionen müssen zumindest als beeinträchtigt gewertet werden.

Das Bodenpotential ist aufgrund der jahrelangen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur von geringer bis mittlerer Wertigkeit.

Radonprognose

Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt. Die Karte enthält drei Radonpotenzial-Klassen, die einen Anhaltspunkt über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials aufzeigen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Hohes Radonpotenzial ($> 100 \text{ kBq/m}^3$), das zumeist an tektonische Bruch- und Klüftzonen gebunden ist.

Lokal sind starke Abweichungen von dem dargestellten Radonpotenzial möglich. Deshalb empfiehlt das Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz für alle geplanten Baugebiete zumindest eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft durchzuführen.

Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorge-
maßnahmen zu entscheiden.

4.2 Wasserpotential / Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind in den Teilgebieten oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Grundwasser

Wasserschutz-/Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Grundwasserlandschaft: Tertiäre Kalksteine

Grundwasserüberdeckung: ungünstig

Grundwasserneubildung: 60-63 mm / a

Zum Zeitpunkt der Bohrungen für das Bodengutachten wurden bis zur Endteufe der Aufschlüsse (max. bis 5 m)
weder Grund- noch Schichtenwasser festgestellt.

Die anstehenden Schluffe sind zu Versickerung als geeignet, die Ton- und Kalkmergel als ungeeignet
einzustufen. Die Versickerung anfallender Wässer innerhalb der Schluffe ist damit grundsätzlich darstell-
bar. (Details vgl. Bodengutachten S.6)

Bestandsbewertung:

Für das Wasserpotential kann eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Bedeutung bzw. Schutzbe-
dürftigkeit festgestellt werden

4.3 Arten- und Biotopotential / Biologische Vielfalt

Heutige potentiell natürliche Vegetation:

Unter der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation (HpnV) versteht man die Vegetation, die sich un-
beeinflusst durch den Menschen, aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession
entwickeln würde. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden.

Kartiereinheit	BCrw
Name	Perlgras-Buchenwald
Standortgruppe	Basenreiche Tieflage
Basenstufe	sehr hoch
Feuchtestufe	frisch
Klimamerkmal	warme Lage

Reale Vegetation:

Es wurden folgende anthropogen bedingte Biotoptypen vorgefunden:

Acker (HA0), Grünlandrain (HC3) und Rebkulturen (HL0)

Kleingehölze in Form von Gehölzstreifen (BD3), Böschungshecke (BD4)

Geschützte Biotoptypen sind nicht vorhanden.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich überwiegend um Weinbaufläche, in deren Mitte sich noch eine
Ackerfläche mit Sommergetreide befindet. Die Rebzeilen sind im Wechsel begrünt und weisen fettes Grünland
(Löwenzahn, Gänseblümchen, Taubnessel, Erdrauch, Ehrenpreis) bzw. ruderalisierte Brachflächen auf.

Im Süden zieht sich ein Gehölzstreifen an der Siedlungsgrenze entlang, der sich weitgehend aus heimischen Arten wie Hartriegel, Heckenrose, Holunder und Brombeere zusammensetzt und eingestreut kleine Einzelbäume und Baumgruppen (Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Kirsche, Kreuzdorn, Rosskastanie, Robinie) aufweist, deren Stammdurchmesser in der Regel unter 20 cm liegen. Im Unterwuchs dominieren Gräser sowie Löwenzahn und Lauchhederich.

Anhand der Stammdurchmesser und Luftbildrecherche kann davon ausgegangen werden, dass die Hecke maximal 15 Jahre alt und wild aufgegangen ist. Der östliche Teil der Hecke wurde im Winter 2015 in weiten Teilen abgeholzt, dort finden sich Müllablagerungen. Nach Osten schließt sich an die Hecke kleinflächig ruderales Grünland an.

Im Westen zieht sich zwischen Weinstraße und Wohnbebauung nach Süden ein weiterer, dichter Gehölzstreifen mit hohem Anteil an Hasel, Weißdorn, Hartriegel und Holunder. Weitere Arten sind Flieder, Schneeball, Forsythie, Kreuzdorn, Erbsenstrauch, Robinie, Hainbuche, Spitz- und Feld-Ahorn. Die gegenüberliegende Straßenböschung ist mager ausgebildet u.a. mit Eselsdistel, Leimkraut, Labkraut, Schafgarbe, Mohn und den Gräsern Fuchsschwanz, Glatthafer, Trespel und Knäuelgras. An Gehölzen finden sich an der Oberkante vereinzelt Holunder, Liguster, Schlehe, Heckenrose sowie Einzelgehölze (Spitz-Ahorn, Feld-Ahorn, Rosskastanie) mit BHD > 30 cm.

Am Westrand, aber östlich der Weinstraße gelegen findet sich, eingezäunt, als weitere Struktur eine Gasstation, deren Erdwall mit Ziergehölzen bestanden ist und an den Böschungen mageres Grünland mit Reiherschnabel, Ehrenpreis, Schafgarbe, Gänseblümchen, Wolfsmilch, Löwenzahn, Habichtskraut, Weiß-Klee, Wicke, Schaumkraut, Lein und Taubnessel aufweist. Diese Grünlandvegetation setzt sich nach Norden hin in einen Wendestreifen eines Weinbergs fort.

Floristische Besonderheiten / Arten des Anhang IVb) der FFH-Richtlinie

Die Flora des Plangebiets wird von häufigen, weit verbreiteten Pflanzenarten bestimmt, die weder gefährdet noch geschützt sind; es sind keine nach Anhang IVb) der FFH-Richtlinie 92/43/EWG geschützten Arten in diesem Bereich bekannt. Floristische Besonderheiten wurden bisher im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt.

Tiere

Hier wird auf die Ausführungen des Kapitels 3 und die Artenschutzprüfung verwiesen.

Bestandsbewertung:

Die Gehölze entlang der Südgrenze stellen den wertvollsten Bereich im Plangebiet dar. Es handelt sich dabei zumeist um nicht gefährdete Arten, die an die Lebensraumbedingungen besiedelter Gebiete angepasst sind. Die Vögel sind durch Lärm- und Lichtbelastungen von Verkehr und dem angrenzenden Wohngebiet vorbelastet.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die natürlichen Standortbedingungen verändert, und die Artenvielfalt eingeschränkt, so dass insgesamt von einer geringen bis mittleren (Heckenbereiche) bioökologischen Bedeutung des Gebietes ausgegangen werden kann.

4.4 Klima- / Luftpotential

Das Rheinhessische Tafel- und Hügelland (227) ist ein eigenständiges Gebilde im Oberrheinischen Tiefland. Das Klima ist mit Niederschlagsmengen von teilweise unter 500 mm/Jahr extrem trocken und warm. Damit gehört diese Landschaft zusammen mit den angrenzenden Gebieten im nördlichen Teil des Oberrheintieflandes zu den niederschlagsärmsten Gegenden Deutschlands.

Gemäß der Erläuterungskarte „Natur, Landschaft und Umwelt“ des ROP Rhein-Neckar ist das Plangebiet Teil einer großen Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete, Grünzüge und Grünzäsuren sollen gesichert und bodennahe Luftströmungen nicht behindert werden.

Grundlage für diese Einordnung ist die Analyse der klimaökologischen Funktionen für das Gebiet der Metropolregion Rhein-Neckar (GEO-NET Umweltconsulting GmbH/ÖKÖPLANA, 2009)

Besonders in den Siedlungsbereichen der Ebene kommt demnach den siedlungsnahen Freiflächen, wie Ackerflächen und Dauergrünland, eine besondere Funktion zum Abbau der bioklimatischen Belastungssituation zu. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wirksamkeit des Luftaustausches zwischen Freifläche und Bebauung vom Größenverhältnis der Flächen zueinander abhängig ist, d.h. je größer die unmittelbar angrenzende Freifläche ist, desto wirkungsvoller wird die thermisch u. emissionsbelastete Luft erneuert.

Bestandsbewertung:

Das Plangebiet ist (gem. LANIS) Teil eines klimatischen Wirkungsraums jedoch nicht von Luftaustauschbahnen. Das Gebiet ist ohne Bewaldung, relativ klein und liegt nicht im Bereich der Ebene. Die Frischluft- und Kaltluftproduktion im Plangebiet selbst ist daher von untergeordneter Bedeutung.

Die Wertigkeit des Planbereichs ist für das Potential damit von mittlerer Bedeutung.

4.5 Landschaftsbild / Erholungspotential

Das Landschaftsbild wird durch intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen dominiert, die sich nach Osten ausbreiten. Die Wohnbebauung im Süden und die L516 im Westen rahmen das Gebiet.

Unter der Erholungsfunktion versteht man das Vermögen des Landschaftsraumes, auf den Menschen eine solche Wirkung auszuüben, dass diese den Landschaftsraum gerne aufsuchen, um sich in ihm und in der Auseinandersetzung mit ihm zu erholen. Der Landschaftsraum soll zur Regeneration des Organismus beitragen, indem er sowohl psychisch als auch somatisch ausgleichend und entlastend auf ihn wirkt.

Bestandsbewertung:

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wirken monoton und damit wenig reizvoll und dienen kaum zur Naherholung. Das Landschaftsbild ist durch die tief eingeschnittene L516 sowie die hohen Gebäudekomplexe im Süden bereits gestört und ist als wenig naturnah oder als ansprechend zu bewerten.

Lediglich die an der Südgrenze des Gebietes verlaufende Hecke ist etwas höher zu bewerten, da sie die Gebäude des angrenzenden Wohngebietes einrahmt und teilweise verdeckt.

Dem Erholungspotential und Landschaftsbild kann im Planbereich nur eine geringe Bedeutung bzw. Schutzbedürftigkeit zugeordnet werden.

5 NATURPOTENTIALE MIT WIRKUNGSPROGNOSE

5.1 Schutzziele für die Naturpotentiale

Unabhängig von der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind die Ziele aufzuzeigen, die allein aus der Sicht der Umweltvorsorge, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben und aufgrund der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen wären.

Zielvorstellungen dienen dazu, die landespflegerischen Belange optimal in den Abwägungsprozess des Bebauungsplanverfahrens einzubringen und damit eine größtmögliche Umsetzung zu erzielen.

Es werden neben den eher allgemeinen Leitzielen, nur solche Teilziele genannt, die im Plangebiet unbedingt verwirklicht werden sollten bzw. verwirklicht werden könnten.

Arten- und Biotoppotential

Leitziel: Schutz, Erhalt, Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften

Teilziele: Festsetzungen zur Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen
Vernetzung der Lebensräume des Plangebietes mit der Umgebung
Sicherung vorhandener Biotopstrukturen (Gehölze)
Festsetzung von Ausgleichsflächen (Ökokontoflächen)

Bodenpotential

Leitziel: Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden

Teilziele: Vermeidung, Minimierung der Versiegelung durch Regulierung über die GRZ
Vermeidung, Minimierung der Versiegelung durch Festlegung von Baufenstern
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens

Wasserpotential

Leitziel Erhalt und Schutz des Grundwassers

Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse

Teilziele: Erhalt der Grundwasserneubildungsraten durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung und der Überbauung
Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Herstellung von Versickerungsflächen
Dachbegrünung

Klimapotential

Leitziel: Erhalt der klimatischen Verhältnisse; Schutz vor Schadstoff- und Lärmimmissionen

Teilziele: Reduzierung der baubedingten Überwärmung durch Fassaden- und Dachbegrünung
Dachbegrünung gegen Überhitzung

Landschaftsbild und Erholungspotential

Leitziel: Sicherung und Entwicklung der Qualität der Landschaften und Freiräume

Teilziele: Regulierung der Baukörper in Lage, Höhe, Ausdehnung, Fassaden- und Dachgestaltung
Durchgrünung der Bauflächen und Herstellung von grünen Ortsrändern

5.2 Wirkfaktoren / Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen

Wirkfaktoren werden unterschieden in baubedingte (temporäre), anlagebedingte (dauerhafte) und betriebsbedingte (durch Nutzung) Auswirkungen.

Unter **Beeinträchtigungen** werden negativ zu bewertende Veränderungen der Naturpotentiale und Schutzgüter verstanden. Erheblich sind Beeinträchtigungen, wenn sie sich deutlich spürbar negativ auf die einzelnen Faktoren der Naturpotentiale und ihre Wechselwirkungen auswirken und ihre Funktionen wesentlich stören. Nachhaltig sind Beeinträchtigungen, wenn sie länger als 5 Jahre wirken.

Neben den Zielvorstellungen dienen auch die Vorschläge zur **Kompensation** dem Abwägungsprozess. Es werden die Maßnahmen aufgezeigt, die notwendig sind um Konflikte mit bzw. Beeinträchtigungen von Schutzgütern und Naturpotentialen auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren.

Baubedingte Wirkfaktoren

Bei baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um während der Bauphase auftretende Auswirkungen von Baumaßnahmen, die sich zum Zeitpunkt der Planung meist nur qualitativ abschätzen lassen.

Ihre quantitative Größenordnung kann nur überschlägig dargestellt werden.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Baustelleneinrichtung, Baustraßen, Lagerflächen	Bodenverdichtung, gestörter Wasserabfluss, Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
Lärm, Erschütterungen und Schadstoffemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge	Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser Störung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere Belastungen von Luft und Klima Belastung von Anwohnern angrenzender Wohnbereiche

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, die spezifisch durch das Baugebiet selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Bodenabtrag, Bodenbewegung	Verlust von Bodenfunktionen, Verdichtung des Bodens, Umlagerung von Oberboden
Versiegelung durch Gebäude, Zufahrt und Stellflächen	Verlust aller Bodenfunktionen Erwärmung bezogen auf das Lokalklima Beschleunigter Wasserabfluss Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitaten
Flächenverbrauch und Umnutzung	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen Verlust versickerungsfähiger Flächen
Reduzierung von Lebensräumen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Verlust von Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitaten

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Unterschied zu den bau- und anlagebedingten Auswirkungen beschränken sich die betriebsbedingten Auswirkungen auf diejenigen Wirkfaktoren, die auf die Nutzung zurückzuführen sind.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Lärmemissionen	Störung angrenzender Lebensräume von Pflanzen und Tieren Störung der Bewohner angrenzender Wohnbereiche
Schadstoffemissionen (Verkehr)	Belastung von Luft/ Klima, Beeinträchtigungen für den Menschen

Wechselwirkungen - Wirkungsgefüge

Wechselwirkungen im Sinne des UVPG werden wie folgt definiert: „Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern ... sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.“

Zwischen den Naturpotentialen besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als **komplexes Gefüge** kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Potentials negative Wirkungen auf andere Potentiale entfalten, aber auch positive Effekte bewirken.

Es bestehen zum Beispiel enge Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, in dem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Natürliche Versickerung und Wasserspeicherung im Boden kann sich positiv auf die Vegetation und Fauna auswirken, kann jedoch unter Umständen auch negativ wirken.

Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation und Tierwelt.

Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen das menschliche Wohlbefinden.

Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung die Erholungseignung verringert.

5.3 Darstellung der Auswirkungen / Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Beeinträchtigungen durch den Eingriff aufgezeigt und die landespflegerischen Maßnahmen, die erforderlich werden um die Beeinträchtigungen auf die Naturpotentiale zu vermeiden, zu vermindern oder auszugleichen.

Die Beurteilung der Auswirkungen erfolgt in erster Linie verbal-argumentativ. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998.

Danach sind in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

Bodenpotential

„Boden ist die oberste von Mikroorganismen, Pflanzen und Tieren belebte Schicht der Erdoberfläche. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind insbesondere die Regulationsfunktion, die Produktionsfunktion im Sinne natürlicher Bodenfruchtbarkeit, die Lebensraumfunktion im Sinne von Biotopentwicklungspotential und die Informationsfunktion des Bodens von Bedeutung.“ (HVE, LfUG, 1998)

Beeinträchtigung / Auswirkungen:

Durch Bebauung und Erschließung kommt es zu Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und vor allem zu Versiegelungen bisher unversiegelter Bodenbereiche. 85% der Versiegelung erfolgt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die anderen 15% betreffen die weniger belasteten Böden im Bereich der Hecken. Wobei die Böden entlang der L516 durch Emissionen, Streugut belastet sind.

Bodenverlust durch Versiegelung kann selten durch Entsiegelung an anderer Stelle kompensiert oder ausgeglichen werden. Es sind Umweltauswirkungen von hoher bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Kompensation / Maßnahmen:

Zur Verminderung der Beeinträchtigung durch Versiegelung werden die Stellplätze (1.805 m²) mit wasserdurchlässigem Material, Pflaster hergestellt. Der Wirtschaftsweg im Osten des Planungsgebietes bleibt als Schotterweg vorhanden, der neue Weg im Nordosten wird ebenfalls wasserdurchlässig, nur als Schotterweg ausgebaut.

Die Herstellung der extensiv gepflegten Wiesenflächen im Norden des Plangebietes verbessern sowohl die biotische Ertragsfunktion -Verbesserung der physikalischen, chemischen und biologischen Bodeneigenschaften durch Vermeidung von Verdichtung, Eintrag von Dünger usw. und durch die Abmagerung durch Entfernen des Mähgutes- als auch die Lebensraumfunktion im Vergleich zu der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Flächen, die mit Gehölzpflanzungen (Erhaltungs- und Anpflanzbindung) festgesetzt werden, verbessern das Schutzgut in gleicher Weise. Ein Teil der Bodenversiegelung kann dadurch kompensiert werden.

Die extensive Dachbegrünung kann zur Kompensation herangezogen werden. Dabei wird im Kreis Bad Dürkheim bei vergleichbaren Projekten wie folgt bilanziert: 1 m² extensive Dachbegrünung kompensiert 0,3 m² versiegelte landwirtschaftliche Fläche. D.h. anders ausgedrückt: für jeden m² versiegelter Fläche ist durch andere Maßnahmen nur noch 0,7 m² auszugleichen.

Trotz aller Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Flächen auf denen eine Entsiegelung vorgenommen werden kann, sind nicht vorhanden. Es sind Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erforderlich.

Der Ausgleich soll auf Grundstücken der Stadt Grünstadt vorgenommen werden. Die Stadt hat nur wenige Flächen, die sie als Ersatz anbieten kann. Verwendet werden sollen daher Flächen auf dem Grünstädter Berg, die durch Anpflanzungen und Nutzungsextensivierung aufgewertet wurden.

Beschreibung der Flächen und Maßnahmen unter 6.4.2 M 11

Folgende Vorgabe ist unter den Hinweisen aufzunehmen: Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutz- barem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Wasserpotential

„Das Wasserpotential umfasst das Grundwasser und die Oberflächengewässer.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind in Bezug auf Grundwasser seine Standort- und Lebensraumfunktion, in Bezug auf Oberflächengewässer die Standort- und Lebensraumfunktion, die Erholungs- und Regulationsfunktion von Bedeutung.“ (HVE, LfUG, 1998)

Beeinträchtigung / Auswirkungen:

Durch die Versiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser nachhaltig und dauerhaft unterbunden. Folgen sind u.a. eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses bei Niederschlägen. Das Wasserrückhaltevermögen wird ebenfalls vermindert. Die Auswirkungen sind von hoher bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut.

Kompensation / Maßnahmen:

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Das Konzept wird mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.

Zur Verminderung der Versiegelung und um die Störung des Wasserhaushalts zu minimieren sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, versickerungsfähigem Pflaster herzustellen. Die Wirtschaftswege im Osten und Norden werden mit wassergebundener Decke ausgebaut.

Die Dächer erhalten eine extensive Dachbegrünung mit Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird in den nördlichen Wiesenflächen der Versickerung zugeführt.

Aufgrund der Summe der Maßnahmen ist keine Verschlechterung gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Wasserpotential.

Arten- und Biotoppotential (biologische Vielfalt) /

Das Arten- und Biotoppotential bezeichnet pflanzliche und tierische Organismen, ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie die zwischen ihnen bestehende Wechselwirkungen. Floristische und faunistischen Aspekte sind so aufzuarbeiten, dass die Lebensraumfunktion einer Fläche im Systemzusammenhang beurteilt werden kann.

In der Artenschutz-Vorprüfung von M-Kitt wurden die Auswirkungen auf relevante Tierarten nach § 44 BNatSchG bereits ausführlich dargestellt. Vgl. Kapitel 3. Hier werden nur noch die Aspekte des Potentials dargelegt, die nicht in der Verträglichkeitsprüfung erörtert wurden, die aber betroffen sind und sich ggf. auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auswirken.

Beeinträchtigung / Auswirkung:

Für die Errichtung der Gebäude und Herstellung der Zufahrten mit Stellplätzen werden zu 85 % intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Auf diesen Flächen ist die Beeinträchtigung für das Schutzgut Tier und Pflanzen als gering und relativ unerheblich zu bewerten.

Für etwa 13 % der Überbauung müssen Gehölzflächen gerodet werden, wobei der Gehölzriegel, welcher an der Südgrenze des Plangebietes liegt und den überwiegenden Teil dieser Gehölzfläche stellt, entgegen der vorliegenden Luftbilder stark zurückgeschnitten und teilweise gerodet wurde. Auch handelt es sich um einen natürlichen Aufwuchs, der erst rd. 15 Jahre alt ist. Innerhalb des Heckenstreifens gibt es keine Bäume mit stärkerem Umfang (keine Überhälter).

Ein Teil der Böschunghecke, die zwischen Straße und Wohngebiet liegt wird für die Rad- und Fußwegverbindung sowie die Zufahrt zum Planungsgebiet gerodet. Auch diese Hecke wurde in Teilen stark zurückgeschnitten. Es gibt nur einige wenige, dickere Bäume. Entlang des Böschungsfußes wurden flächig Bodendecker angepflanzt (Ziergehölze).

Der Verlust dieser Heckenstrukturen ist dennoch für das Potential, insbesondere als Brutraum, von Wert und durch Neupflanzungen auszugleichen.

Kompensation und Maßnahmen:

Zur Kompensation der Lebens- und Brutraumverlusten werden neue Gehölzflächen mit heimischen Gehölzen angelegt. Die verbleibenden Heckenstrukturen sind zu erhalten und werden an Fehlstellen mit neuen Gehölzen nachverdichtet. Durch restriktive Pflegevorgaben zum Schnitt, zur Nachpflanzung bei Ausfall, zur Gehölzauswahl und Pflanzgröße soll die Funktionsfähigkeit der Gehölzflächen dauerhaft sichergestellt werden.

Die Pflanzen sollen frei wachsen und dürfen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt oder sogenannter Hausmeisterschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen; Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50% der Gehölze zurückgeschnitten werden.

Durch die Anpflanzung von mindestens 30 Bäumen auf einer bisher baumfreien Fläche erfährt das Arten- und Biotoppotential eine deutliche Aufwertung durch Schaffung von zusätzlichem Brut- und Lebensraum.

Auf der Fläche zwischen Gebäuden und geplanter Umgehung werden Wiesenflächen angelegt, die extensiv gepflegt werden. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Landschaftsrassenmischung mit Kräutern (Regio-Saatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Auf der Fläche soll gleichzeitig Niederschlagswasser zurückgehalten werden und versickern. Zur Funktionserhaltung und leichterem Pflege sind Anpflanzungen nur außerhalb der Versickerungsfläche vorgeschrieben. Neben heimischen Laubbäumen 1. Ordnung sind Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen wirken sich sehr positiv auf das Potential aus und kompensieren einen großen Teil der Beeinträchtigung.

Im Norden und Westen des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, die durch die geplante Umgehung in Anspruch genommen werden (Böschungen, Straße, Wirtschaftswege). Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsgebiet werden ausschließlich auf den Flächen vorgenommen, die nicht in die geplante Trasse der Umgehung fallen. Diese Flächen werden soweit es deren Zuschnitte wirtschaftlich zulassen, weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Ungünstig geschnittene Flächenanteile werden bis zur Umsetzung (temporär) der Umgehungsplanung als Wiesenfläche mit extensiver Pflege angelegt. Diese Flächen werden nicht zum Ausgleich herangezogen, auch wenn Sie vorübergehend positive Auswirkung auf das Schutzguthaben.

Die Dachflächen der Gebäude werden mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Gemäß Vorgabe der Architekten wird auf den beiden Gebäuden (überbaute Fläche 4.510 m²) eine Dachbegrünung von insgesamt

3.950 m² angelegt. Die mit Sedum, Stauden und Gräsern begrünten, mageren Flächen stellen für Insekten einen neuen, zusätzlichen Lebensraum und Nahrungsraum dar. Die Flächen werden mit Kiesschüttungen ergänzt und umrahmt, was die Diversität der Fläche erhöht.

Durch die Vielfalt und Qualität an Maßnahmen kann der Eingriff mit den Anpflanzungen, Ansaaten und Pflegemaßnahmen als nahezu ausgeglichen betrachtet werden. Die Qualität der Maßnahmen führt in Teilbereichen zu einer Verbesserung der Situation. Ein weiterer, externer Ausgleich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) / Arten- und Biotoppotential ist nicht notwendig.

Luft- und Klimapotential

„Im Rahmen der Eingriffsregelung sind in Bezug auf das Klima die Produktions- und Lebensraumfunktion, die Regulationsfunktion sowie die bioklimatischen Wirkungen relevant.“ (HVE, LfUG, 1998).

Beeinträchtigung / Auswirkung:

Kaltluftentstehungsgebiete werden durch Überbauung und Beseitigung der Vegetationsdecke beeinträchtigt. Gebäude und befestigte Flächen heizen sich stärker auf als Vegetationsflächen und erhöhen die Umgebungstemperatur. Baukörper und versiegelte Flächen tragen zur Erhöhung von Strahlung und lokalen Erwärmung bei. Durch die Zunahme des Verkehrs erhöhen sich die Schadstoffemissionen.

Von der Planung sind keine besonders zu schützenden Mikroklimastandorte betroffen, sodass keine erheblichen Auswirkungen sowie nachhaltige Veränderungen des Mikroklimas zu erwarten wären.

Kompensation / Maßnahmen:

Eingriffsbedingte Beeinträchtigungen von Kaltluftentstehungsgebieten können durch die Optimierung von kaltluftproduzierenden Flächen und die Anlage kleinklimatisch wirksamer Strukturen, wie z. B. Grün- und Freiflächen, kompensiert werden.

Sämtliche Vorgaben zur Bepflanzung dienen zur Kompensation von Beeinträchtigungen, weil Bäume und Grünflächen die Umgebungstemperaturen senken und zur Frischluftproduktion beitragen.

Sie reduzieren und puffern die Staubbelastung, der durch Verkehr und Landwirtschaft entsteht.

Die Vielzahl an Maßnahmen zur Begrünung – Hecken, Bäume, Wiesen, Dachbegrünung- wirkt der Verschlechterung des Potentials entgegen. Es verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Landschaftsbild und Erholungspotential

„Das Landschaftsbild ... ist wesentliche Grundlage des Erholungs- und Erlebnispotentials. Es umfasst alle sinnlich wahrnehmbaren Ausprägungen von Natur und Landschaft.“ (HVE, LfUG, 1998)

Beeinträchtigung / Auswirkung:

Das Landschaftsbild wird in erster Linie durch Gebäude beeinträchtigt, insbesondere dann, wenn die Landschaft offen und von hoher Transparenz ist. An den Ortsrändern wirken sich vor allem hohe Fassaden negativ aus. Landschaftsuntypische Materialien und Farben wirken sich zusätzlich beeinträchtigend aus. Die vorhandene Bebauung im Süden und die L516 im Westen stellt bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

Die überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Daher wird das Erholungspotential auch nicht beeinträchtigt.

Kompensation und Maßnahmen:

Durch Baum- und Gehölzanpflanzungen, sowie durch Erhaltungsfestsetzungen für bestehende Gehölzpflanzungen, werden die Beeinträchtigungen durch die Baukörper abgemildert.

Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes ist daher bei Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Landschaftsbildes sind nicht notwendig.

6 MASSNAHMEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Maßnahmenbeschreibung

Im Fachbeitrag Naturschutz werden Maßnahmen aufgezeigt, die nach Kenntnisnahme und Abwägung in den zuständigen Gremien in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden sollen.

Diese Maßnahmen bilden die Grundlage für die landschaftspflegerischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen, die in den Bebauungsplan integriert werden sollen.

Vermeidungsmaßnahmen / oft identisch mit Schutzmaßnahmen

Maßnahmen (Vorkehrungen), die zum Bsp. durch die Gestaltung oder Änderung der Linienführung und/o- der Bauausführung selbst zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beitragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich / Ersatz unvermeidbarer Beeinträchtigungen. Die Ausgleichbarkeit von Eingriffen in den Naturhaushalt ist ein Anspruch, der aus wissenschaftlicher Sicht kaum einzulösen ist.

Daher gilt in der Rechtspraxis ein Eingriff bereits dann als ausgeglichen, wenn alle erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt worden sind.

Gestaltungsmaßnahmen / Minderungsmaßnahmen

Maßnahmen, die die Beeinträchtigung nicht vermeiden können, aber abmildern (z. Bsp. Anpflanzungen von Gehölzen zur Minderung der Eingriffe ins Landschaftsbild, Farb- und Materialvorgaben).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Diese Maßnahmen unterliegen NICHT der Abwägung, sondern sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zwingend einzuhalten und durchzuführen.

6.2 Vorschläge zur Textlichen Festsetzung im Bebauungsplan

6.2.1 Flächen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit Nr. 25 BauGB)

M 1 Anpflanzung von Bäumen

Zur Begrünung und Eingrünung sind insgesamt mindestens 30 Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte können, abhängig von den Erfordernissen der Erschließung verschoben werden. Die Gesamtzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume ist für das Plangebiet beizubehalten.

Mindestgröße: Hochstamm 2xv. Stammumfang 16-18. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit gleichartigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.

Im Bereich der Stellplätze muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 cbm pro Baum gem. FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) erfolgen. Baumstandorte sind möglichst in offener Bauweise anzulegen, vor Verdichtung und Versiegelung zu schützen und dauerhaft zu begrünen (vgl. M2)

M 2 Begleitgrün

Innerhalb der im Grünordnungsplan als Begleitgrün gekennzeichneten Fläche, sind Befestigungen (Pflaster, Kies), die zum Begehen notwendig sind, nur entlang von Gebäudewänden zulässig.

Zur flächenhaften Begrünung sind sowohl Ansaaten (Blumenwiesenmischungen), als auch Anpflanzungen mit blühenden, auch nicht heimischen Bodendeckern und Sträuchern zulässig.

Bei Abgang der Begrünung sind Nachpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der ursprünglichen Begrünung wiederhergestellt wird.

An den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Baumpflanzungen (vgl. M1) vorzunehmen.

Die Baumarten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrün sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig. (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz).

M 3 Wiesenflächen mit Versickerungsflächen

Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser genutzt wird, auf den im Plan gekennzeichneten Flächen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung mit Kräutern (Regio-Saatgut) einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mähtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Außerhalb der erforderlichen Versickerungsflächen sind heimische Laubbäume (vgl. M1) anzupflanzen. Außerdem sind außerhalb der Versickerungsflächen Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 10% der Wiesenflächen sind zu bepflanzen, in Gruppen mit jeweils mind. 10 Sträuchern, 1 Strauch / m².

Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen. Jede Gruppe muss aus mind. 3 verschiedenen Pflanzenarten bestehen. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen.

M 4 Gehölze anpflanzen und pflegen

Auf den im Bebauungsplan mit einer Anpflanzbindung festgesetzten Flächen sind heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Anpflanzung in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art. Die Arten sind der Empfehlungsliste zu entnehmen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm zu pflanzen. 1 Strauch / m².

Die Pflanzen sollen frei wachsen und dürfen nur schonend und arttypisch zurückgeschnitten werden (kein Formschnitt). Ein „Auf-den-Stock-setzen“ soll nur alle 8-10 Jahre, zeitlich und räumlich versetzt, erfolgen; Es dürfen bei einem Pflegegang maximal 50% der Gehölze zurückgeschnitten werden.

M 5 Gehölzstreifen erhalten und pflegen

Der entlang der Südgrenze vorhandene Gehölzstreifen ist soweit als möglich zu erhalten. An Fehlstellen sind

Gehölze wie unter M4 beschrieben zu ergänzen. Unterhaltung und Pflege wie unter M4 beschrieben.

M 6 Böschungshecke erhalten und pflegen

Die Hecke zwischen Radweg und Wohnbebauung ist zu erhalten. Nachpflanzen und Pflegen wie unter M4 beschrieben.

M 7 Grünlandraine erhalten

Die straßenbegleitende Böschung soll unverändert erhalten bleiben. Keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgesehen. Die Pflege erfolgt extensiv, nach den verkehrstechnischen Anforderungen.

M 8 Wiesenfläche temporär

Die Flächen, die sich auf dem Gebiet der geplanten Umgehungsstraße befinden und die aufgrund von ungünstigen Zuschnitten nicht weiter als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden können, sind als Wiesenflächen anzulegen. Die Flächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrassenmischung mit Kräutern einzusäen und extensiv zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Diese Flächen werden nicht zur Ausgleichsberechnung herangezogen.

M 9 Dachbegrünung

Die Dächer sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die zu begrünende Fläche wurde nach Planungsvorgabe für das Gebäude West mit 2.100 m² und das Gebäude Ost auf 1.850 m² festgelegt.

M 10 PKW-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

M 11 Externe Ausgleichsflächen

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Fläche 1 „Bei Bischofspeier“: Diese Fläche wird anteilig mit 3.200 m² (ca. 37%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Entwicklungsziel: offene Wiesenfläche mit streuobstartigem Solitär-Baumbestand. Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“: Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Entwicklungsziel: Feldgehölzgruppen mit kräuterreicher Wiesenfläche

Die Flächen sind gemäß den Vorgaben des Büros Olschewskis zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

M 12 Maßnahmen zum Artenschutz (unterliegen nicht der Abwägung)

Gehölzrodungen dürfen zum Schutz der Gehölz- und Gebüschbrüter nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Es sind Ersatzlebensräume zu schaffen durch Anpflanzungen.

Zur Vermeidung der Zerstörung potenziell am Südrand des Plangebiets vorkommender Eigelege der Zauneidechse sowie der Tötung möglicherweise dort überwinternder Individuen sind Planierungsarbeiten in diesen Bereichen nur in den Zeiträumen von Mitte März bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Mitte Oktober durchzuführen. Die Fläche zwischen Gasstation und Straße wird nicht bepflanzt, sondern als Magerrasen entwickelt. Zur Straße wird eine Trockenmauer errichtet, die mit kalkhaltigem Bodenmaterial, welches bei den Planierungsarbeiten anfällt, angefüllt wird. Diese Fläche ist zu einer mageren Staudenflur zu entwickeln. Detaillierung vgl. Fachbeitrag zum Artenschutz

6.2.2 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

M13 Aktive Schallschutzmaßnahme

Entlang der Südgrenze ist unter Berücksichtigung des Schallschutzgutachtens eine Schallschutteinrichtung, bestehend aus einer 40 m langen Schallschutzwand in unterschiedlichen Höhen (1,50 m – 2,50 m) zu errichten. Die Mauer ist, wenn nach Bauart möglich, mit Kletterpflanzen zubegrünen.

6.2.3 Hinweise

M14 Pflegehinweise

Die Baum- und Heckenpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude und Anlagen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzen sollen schonend gepflegt werden. Die Hecken dürfen nur alle 5-10 Jahre auf 1/3 der Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden.

M15 Schutzmaßnahmen für Boden, Oberboden, angrenzende Flächen

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Angrenzende Flächen (Hecken, Böschungen) sind vor Beeinträchtigungen wie Schadstoffeintrag, Verdichtung usw. zu sichern.

M16 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden von Gebäuden wird empfohlen Fensterelemente mit einer Verglasung mit einem Reflexionsgrad von max. 15 % (entspricht handelsüblichem Isolierfloatglas) auszustatten. Zusätzlich sollten circa 30 % der Fensterflächen eine farbige, nicht transparente Abklebung, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen ist, erhalten. Alternativ könnte eine Rasterfolie Verwendung finden. Weitere Informationen und Empfehlungen in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2012.

M17 Freiflächengestaltungsplan

Zum Nachweis der fachgerechten Planung, der Einhaltung der Festsetzungen, ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

6.3 Zuordnung von Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2, BauGB)

Zusätzlich zu den in Ziffer 6.2 festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet, sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Die Kompensation erfolgt auf Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Die Gesamtfläche der externen Ausgleichsflächen beträgt **6.500 m²**.

Fläche 1 „Bei Bischofspeier“: Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545, 1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird nur anteilig mit 3.200 m² (ca. 37%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“: Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649, 1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen und Flächen werden den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet. Sie dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung und Erschließungsflächen hervorgerufen werden.

6.4 Pflanzlisten, Pflanzqualitäten, Ausführung

Pflanzenliste:

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung!

Im Bereich der Stellplätze und des Begleitgrün sind ausdrücklich auch Bäume und Sorten gemäß den Empfehlungen der GALK-Liste zulässig.

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, StU 16-18

Sträucher: mind. 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

Bäume I. Ordnung: (im Bereich der Wiesen- und Gehölzflächen)

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung: (Begleitgrün und an Stellplätzen, auch Wiesen und Gehölzflächen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze: (Gehölzflächen, Hecken zu erhalten und anzupflanzen)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa

Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball*	Viburnum lantana
Bruchweide	Salix fragilis
Korbweide	Salix viminalis
Wasserschneeball	Viburnum opulus

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig; ** giftig bis sehr giftig

7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung des Eingriffs hinsichtlich der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltprüfung nach BauGB gibt es nach den bestehenden Landesgesetzen keine verbindliche Regelung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird in Rheinland-Pfalz überwiegend verbal-argumentativ vorgenommen. Dabei orientieren sich die Bewertungskriterien für die Schutzgüter vorrangig an den Vorgaben der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“, (HVE) des Landesamtes für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht von 1998. Danach sind in erster Linie die erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen zu beschreiben, zu bewerten und Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation festzulegen.

Um diese verbal-argumentative Argumentation zu untermauern und insbesondere um die Größe der externen Ausgleichsflächen zu quantifizieren ist eine Beurteilung über die Fläche unerlässlich.

Bis zur Bekanntgabe der potentiellen Ausgleichsflächen, war es geplant die Ermittlung der auszugleichenden Flächen mittels Wertfaktoren bzw. Prozenten durchzuführen. (Methode 1)

Nachdem die Bewertung der potentiellen Ausgleichsflächen jedoch gemäß den Vorgaben der Bundeskompensationsverordnung (Entwurf 2013) durchgeführt wurde, wurde zur besseren Vergleichbarkeit eine weitere Bewertung nach den Kriterien dieses Entwurfs vorgenommen. (Methode 2)

Für beide gilt: Die zu bilanzierenden Flächen wurden mit CAD aus dem Katasterplan bzw. über Luftbild und örtliche Begehungen ermittelt und können gegenüber der Örtlichkeit geringfügig abweichen

7.1 Methode 1 – verbal-argumentativ – VERBINDLICHE BERECHNUNG

Schutzgüter: Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Kultur- und Sonstige Sachgüter:

Für diese Schutzgüter erfolgt die Bilanzierung ausschließlich verbal-argumentativ.

In Kapitel 3 wurde bereits ausgeführt, dass die vorgesehene Planung bei diesen Schutzgütern keine oder keine erhebliche Verschlechterung der Ist-Situation auslöst, sofern für die Umsetzung der Festsetzungen zu Verminderung, Ersatz und Ausgleich der hervorgerufenen Beeinträchtigungen erfolgt.

Schutzgüter: Arten und Biotope und Boden

Für die Schutzgüter „Arten und Biotope“ und „Boden“ wird ergänzend eine rechnerische Bewertung über die Fläche geführt. Je nach Wertigkeit der Ausgangsfläche bzw. der zukünftigen Nutzung können unterschiedliche Ausgleichs- oder Aufwertungsfaktoren angesetzt werden.

Die Höhe des Faktors stammt aus Erfahrungswerten vergleichbarer Fälle, wird aber in der Regel vorab mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Die vollständige Versiegelung durch Gebäude und Zufahrten ist eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung. Im Planungsgebiet werden durch die beiden Gebäude **4.510 m²** landwirtschaftliche Fläche überbaut. Diese Überbauung löst einen Ausgleichsbedarf in gleicher Höhe zu 100% aus.

Die Zufahrt zu den Märkten beträgt 4.640 m² und befindet sich ebenfalls überwiegend auf landwirtschaftlicher Fläche, zu einem geringen Teil 330 m² werden Heckenflächen in Anspruch genommen. Auch hier wird ein Ausgleichsbedarf von **4.640 m²** ermittelt.

Die Stellplätze, 1.805 m² werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt. Der Eingriff auf der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, ist deshalb minder schwer zu werten, weshalb nur 50 Prozent der Fläche, **900 m²**, anzurechnen ist.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (L 516, Gemeindestraße, Wirtschaftswege und Radweg) erhöhen sich in ihrer Gesamtfläche um 655 m². Die Fläche des neuen Wirtschaftsweges, der in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt und ausschließlich auf landwirtschaftlicher Fläche hergestellt wird, beträgt 375 m² und ist analog zu den Stellplätzen nur zur Hälfte, **190 m²**, ausgleichsbedürftig. Die übrigen 280 m² werden zur Hälfte auf bereits vorhandenen Schotterwegen hergestellt und lösen deshalb keinen Ausgleichsbedarf aus; zur anderen Hälfte werden Hecken in Anspruch genommen. Deshalb entsteht ein weiterer Ausgleichsbedarf in Höhe von **140 m²**.

Für die geplante Lärmschutzwand, 100 m², müssen Hecken gerodet werden, weshalb auch hier ein Ausgleichsbedarf von **100 m²** angesetzt wird.

Die Summe der erheblich beeinträchtigte Fläche beträgt demnach **10.495 m²**.

Dieser Summe stehen die Flächen und Maßnahmen im Gebiet gegenüber, die den Eingriff mindern und ausgleichen. Sie verbessern die Flächen gegenüber dem bestehenden Ist-Wert und reduzieren damit den Ausgleichsbedarf.

Auf den Gebäuden (4.510 m²) wird eine extensive Dachbegrünung hergestellt. Laut Planung ist hierfür eine extensive, artenreiche Dachbegrünung von 3.950 m² geplant. Dies bedeutet nach dem im Kreis Bad Dürkheim üblichen Maßstab dürfen 30% der Dachbegrünungsfläche zur Kompensation herangezogen werden. 30% von 3.950 m² sind **1.185 m²**.

Auf einer Fläche von 1.885 m² wird eine extensive Wiesenfläche mit Versickerungsfläche angelegt. 1.615 m² werden auf Acker und Rebland angelegt, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand darstellt. Die zum Ausgleich angerechnete Menge beträgt **1.885 m²**.

10 % der Fläche ist zusätzlich mit Gehölzen zu bepflanzen. Hier werden nochmal **190 m²** angesetzt.

270 m² werden auf Grünland angelegt. Trotz der Belastung durch die angrenzende Straße und der intensiven Landwirtschaft wird ein geringer Faktor bei der Aufwertung angesetzt, weil die Ist-Fläche gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen höher zu bewerten ist. Der ermittelte Ausgleich beträgt **135 m²**.

Im östlichen Teil wird eine neue Gehölzhecke auf landwirtschaftlicher Fläche in einer Größe von 310 m² auf landwirtschaftlicher Fläche angelegt, was ebenfalls eine deutliche Verbesserung darstellt. Ausgleich. **310 m²**

Die 30 neu gepflanzten Bäume stellen eine Aufwertung für das Arten und Biotoppotential dar, weshalb sie in die Bewertung miteinfließen. Es werden nach Rücksprache mit der UNB, die Bäume an den Stellplätzen nicht berücksichtigt, da die Erfahrung zeigt, dass sie nur sehr gering wirksam sind.

Für die Bäume innerhalb der Grünflächen wird pro großkronigem Laubbaum ein Flächenansatz von 20 m² pro Baum, angesetzt, das entspricht einem Kronendurchmesser von weniger als 5 m, was aber mittelfristig realistisch ist. Es kann ein Ausgleich von **300 m²** angesetzt werden.

In der Summe ergibt das eine berechnete Aufwertung innerhalb des Geltungsbereichs von **4.005 m²**.

Nicht berücksichtigt bei der der Berechnung wurden die Flächen, die in geplante Umgehungsstrasse fallen und entweder weiter als landwirtschaftliche Fläche oder temporäre Wiese genutzt werden.

Unberücksichtigt blieben auch die Flächen, die als Begleitgrün (zwischen den Stellplätzen, entlang von Gebäuden) dargestellt sind. Sie werden zum Teil bepflanzt oder sind teilbefestigt und liegen nahezu voll- ständig auf ehemals landwirtschaftlicher Fläche. Eingriff und Ausgleich heben sich gegeneinander auf.

Die Differenz aus Eingriff und Ausgleich beträgt rechnerisch **6.490 m²**. Gerundet auf **6.500 m²**.
Es **wird empfohlen diesen Flächenansatz von 6.500 m² zum Ausgleich der Beeinträchtigungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes festzuschreiben.**

Dieser Ausgleichsbedarf muss **extern** ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt über Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt.

Fläche 1 „Bei Bischofspeier“: Gesamtfläche ca. 8.680 m². Die Fläche wird anteilig mit **3.200 m²** (ca.37%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“: Gesamtfläche ca. 3.300 m². Diese Fläche wird mit **3.300 m²** (100%) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

7.2 Methode 2 – gemäß Bundeskompensationsverordnung – NURERGÄNZEND

Die Berechnung erfolgt nach dem Entwurf der Bundeskompensationsverordnung (Entwurf 19.04.2013) Der Biototyp Code, die Flächenbezeichnung (Biototyp), und der Biototyp Wert wurden gemäß Anl. 2 – Liste der Biototypen und -werte zugeordnet. Gemäß §4 des Entwurfs kann der Biotopwert um bis zu 3 Wertpunkte auf- bzw. abgewertet werden, falls es der Zustand der Fläche erfordert.

Diese Berechnungsmethode ist nicht verbindlich und wurde nur deshalb ergänzend durchgeführt, weil die Ökokontoflächen über diese Methode bewertet wurden. Diese Form der Berechnung ist aufwendig und mit deutlichen Schwächen behaftet. Vor allem in der Bewertung der Biotope des Siedlungsbereiches, weshalb diese Form der Bewertung nicht festgeschrieben wurde und andere Bundesländer ähnliche, aber dennoch abweichende Methoden eingeführt haben.

So werden Dachbegrünungen im Bundeskompensationskataster nicht aufgeführt.

Als Faktor wurde daher ein Wert gewählt, der vergleichbar ist mit anderen Biototypen des Siedlungs- raumes wie: unbefestigte Freifläche mit Spontanvegetation (11 WP) oder Funktionsgrün mit artenreicher Krautschicht und extensiver Pflege(11WP)

Gegenüber der 1. Behördenbeteiligung vom Sommer 2018 wurde damit ein niedrigerer Wert gewählt, um der Kritik der UNB Rechnung zu tragen. Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen hätten sich nach dieser Methode auf **7.500 m²** erhöht.

BESTAND EINGRIFFSBEREICH				
Biototyp Code	Fläche (Biototyp)	Fläche in qm	Biototyp Wert	Biotopwert x Fläche
BIOTOPTYPEN DES BINNENLANDES				
AC	ÄCKER UND ACKERBRACHEN			
AC.5	Äcker und Ackerbrache auf Lössböden			
AC.5.3	Intensiv bewirtschafteter Acker auf Lössboden mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation (vgl: HA0 Acker)	3.400	6	20.400
GH				
FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHE, HECKEN UND GEHÖLZSTRUKTUREN				
GH.3	Hecken mit überwiegend autochthonen Arten			
GH.3.3	Sonstige Hecke auf (insbesondere auf ebenerdigen Rainen oder Böschungen) -junge Ausprägung ohne Überhälter (vgl. BD3, Gehölzstreifen an Südgrenze, Anflug, sehr lückig und jünger als 15 Jahre, deshalb -2 Wertpunkte)	1.540	11 (-2)	13.860
GH.4	Hecken mit überwiegend nicht autochthonen Arten			
GH.4.2	-mittlere Ausprägung mit sehr wenigen Überhältern (vgl.: BD4 Böschungshecke, lückig, viele Bodendecker - standortfremd, deshalb -2 WP)	830	11 (-2)	7.470
GH.8	Rebkulturen und Rebbrachen			
GH.8.2	Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage (vgl.: HL0, Rebkulturfläche)	13.000	9	117.000
BIOTOPTYPEN DES BESIEDELTEN BEREICHES UND VERKEHRSANLAGEN				
XF	FREIFLÄCHEN DES BESIEDELTEN BEREICHES			
XF.7	Kleingartenanlagen, Grabeland, Gärten und private Grünflächen			
XF.7.2	Private Grünfläche, strukturarm (Gasstation)	315	7	2.205
XV	VERKEHRSANLAGEN UND PLÄTZE			
XV.1	Straßen und sonstige Verkehrswege (einschließlich land- und forstwirtschaftliche Wege)			
XV.1.1	versiegelter Verkehrsweg (vgl.: VA2 Landstraße / VA3 Gemeindestraße)	1.435	0	0
XV.1.3	geschotterter / unbefestigter Verkehrsweg (vgl.: VB2 Wirtschaftsweg)	420	3	1.260
XV1.5.2	Böschungen / Nebenflächen mit artenarmer Krautschicht	635	7	4.445
XV1.5.3	Böschungen mit artenreicher Krautschicht oder mit Gehölzbestand mittlerer bis alter Ausprägung mit extensiver Pflege (vgl.: HC3 Grünlandrain westlich der L516)	940	11	10.340
XV.2	Rad- und Fußwege bzw. Pfade			
XV.2.1	versiegelter Weg (vgl.: VB5, Rad-und Fußweg)	445	0	0
SUMME BESTAND EINGRIFFSBEREICH		22.960		176.980

PLANUNG EINGRIFFSBEREICH				
Biotoptyp Code	Fläche (Biotoptyp)	Fläche in qm	Biotoptyp Wert	Biotopwert x Fläche
	BIOOPTYPEN DES BINNENLANDES			
GH	FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHE, HECKEN UND GEHÖLZSTRUKTUREN			
GH.3	Hecken mit überwiegend autochthonen Arten			
GH.3.3	Sonstige Hecke -junge Ausprägung ohne Überhälter Bestandsaufwertung durch Nachpflanzung und Pflege	295	11	3.245
GH.4	Hecken mit überwiegend nicht autochthonen Arten			
GH.4.2	-mittlere Ausprägung mit Überhältern Sicherung durch Nachpflanzen und Pflege	500	11	5.500
GH.8	Rebkulturen und Rebbrachen			
GH.8.2	Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage (hier: Rebkulturfläche, HLO) inkl der evtl. temporäre Wiesen der Umgehungsflächen	3.780	9	34.020
	BIOOPTYPEN DES BESIEDELTEN BEREICHES UND VERKEHRSANLAGEN			
XF	FREIFLÄCHEN DES BESIEDELTEN BEREICHES			
XF.7	Kleingartenanlagen, Grabeland, Gärten und private Grünflächen			
XF.7.1	Private Grünfläche, strukturreich, extensive Pflege hier: Wiesenflächen mit Gehölzgruppen und Versickerungsfunktion = Aufwertung +2 (1.885)	1.885	11 (+2)	24.505
XF.7.1	Private Grünfläche, strukturreich hier: Gehölzpflanzungen (310)	310	11	3.410
XF.7.2	Private Grünfläche, strukturarm hier: Gasstation (300) Begleitgrün (845)	1.145	7	8.015
XV	VERKEHRSANLAGEN UND PLÄTZE			
XV.1	Straßen und sonstige Verkehrswege (einschließlich land- und forstwirtschaftliche Wege)			
XV.1.1	versiegelter Verkehrsweg (hier: Landstraße/Gemeindestraße/z. T. Wirtschaftsweg)	1.825	0	0
XV.1.3	geschotterter / unbefestigter Verkehrsweg (Wirtschaftsweg)	660	3	1.980
XV.1.5.2	Böschungen / Nebenflächen mit artenarmer Krautschicht	70	7	490
XV.1.5.3	Böschungen mit artenreicher Krautschicht oder mit Gehölzbestand mittlerer bis alter Ausprägung mit extensiver Pflege (unverändert, westlich der L516)	940	11	10.340
XV.2	Rad- und Fußwege bzw. Pfade			
XV.2.1	versiegelter Weg	470	0	0
XV.3	Plätze, befestigte Freiflächen			
XV.3.1	versiegelter Platz hier: Zufahrt	4.640	0	0
XV.3.2	gepflasterter oder teilbefestigter Platz hier: Stellplätze (1805) und Trafobereich (25)	1.830	3	5.490
XS	SIEDLUNGS- UND INDUSTRIEFLÄCHEN mit zugeordneter typischer Freiraumstruktur			
XS.7	Industrie- und Gewerbefläche inkl. typischen Freiräumen	4.510	0	0
XS.9	Mauern/Steinriegel			
XS.9.5	Gabionen (hier vergleichbar mit Lärmschutzwand begrünt)	100	5	500
	SUMME PLANUNG	22.960		97.495

AUSGLEICHSMASSNAHMEN und FLÄCHEN				
Biototyp Code	Fläche (Biototyp)	Fläche in qm	Biototyp Wert	Biotopwert x Fläche
	WEITERE MASSNAHMEN			
GH	FELDGEHÖLZE, GEBÜSCHE, HECKEN UND GEHÖLZSTRUKTUREN			
GH.5	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen			
GH.5.1	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen aus überwiegend autochtonen Arten Mittel aus junger/mittlerer Ausprägung im Bereich der Wiesenflächen	15	15 (-2)	195
GH.5.2	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen aus überwiegend nicht autochtonen Arten Mittel aus junger/mittlerer Ausprägung im Bereich Stellplätze und Begleitgrün	15	11 (-2)	135
	BIOTOTYPEN DES BESIEDELTEN BEREICHES UND VERKEHRANLAGEN			
	Dachbegrünung *			
	Dachbegrünung extensiv, artenreich mit Anstaubbewässerung	3.950	11	43.450
	SUMME WEITERE MASSNAHMEN			43.780
	DIFFERENZ 1			35.705

	AUSGLEICHSFLÄCHEN			
	Fläche 2 mittelfristig zu 100%	3.300		19.400
	DIFFERENZ 2			16.305
	Fläche 1 mittelfristig / anteilig ca.48%	4.200		16.355
	DIFFERENZ 3 = Ausgleich zu 100%	7.500		-50

8 LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE), Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Rheinland-Pfalz (1998)

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, (2003)

Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (2007)

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, Brandenburg, (2009)

Artenschutz in Planungs- und Genehmigungsverfahren; Leitfaden und Arbeitshilfe für Architekten, Innenarchitekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplaner und Bauherren, AK NRW- Architektenkammer Nordrhein-Westfalen, (2011)

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Ein Leitfaden für die Praxis der Fach- und Bauleitplanung, De Witt / Geismann, Band 2 (2015)

Mustertext Fachbeitrag Artenschutz Rheinland-Pfalz, Froehlich / Sporbeck GmbH, LBM Landesbetrieb für Mobilität Rheinland-Pfalz, (2011)

Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren, Blessing / Scharmer, 2. akt. Auflage (2013)

Die Umweltprüfung in der Gemeinde, Busse / Dirnberger / Pröbst-Haider / Schmid, 2. Auflage (2013) **UVP und Strategische Umweltprüfung**, Gassner / Winkelbrandt / Bernotat, 5. Auflage 2010 **Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft**, Bundeskompensationsverordnung – BkompV, (Entwurf 19.04.2013)

Naturschutzfachliche Untersuchung zur ökologischen Aufwertung von Wiesenflächen auf dem Grünstadter Berg, Olschewski, Ludwigshafen (2013)

Artenschutz-Vorprüfung, Untersuchung zum Verfahren „Nahversorgungszentrum Nord, Kitt, (2016)

Schallschutztechnische Untersuchung, Untersuchung „Nahversorgungszentrum Nord, (2016)

Baugrunderkundung und Gründungsgutachten, Simon, Wiesbaden (2016)

Internet-Quellen:

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz: LANIS-RLP, u.a.

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation: GeoPortal, u.a.

Diverse Online-Plattformen verschiedener Ministerien des Bundes und der Bundesländer zur Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Artenschutz, Handlungsempfehlungen, Leitfaden, Muster und Gesetzestexte