



# Gemeinde Hettenleidelheim

## Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“

### Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
Telefax 0631 / 36158 -24  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

<b>A</b>	<b>Erfordernis und Zielsetzung der Planung gem. § 1 Abs. 3 BauGB</b>	<b>1</b>
<b>B</b>	<b>Aufstellungsbeschluss</b>	<b>1</b>
<b>C</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1	Zugrundeliegende Unterlagen	1
2	Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation	2
<b>D</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planung</b>	<b>3</b>
1	Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	3
2	Flächennutzungsplanung	8
<b>E</b>	<b>Fachplanerische Vorgaben</b>	<b>8</b>
1	Schutzgebiete	8
2	Bergbau und Altbergbau	9
3	Altlasten	9
4	Schalltechnische Untersuchung	9
5	Kommunales Einzelhandelskonzept	10
6	Sonstiges	10
<b>F</b>	<b>Darlegung zum städtebaulichen Konzept</b>	<b>11</b>
1	Städtebauliche Zielvorgaben	11
2	Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag	11
3	Verkehrliche Anbindung des Plangebiets	12
4	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	12
<b>G</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>13</b>
1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	13
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	18
<b>H</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	19
2	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	20
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	21
4	Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	21
5	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)	21
6	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	21
7	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	21
8	Belange von Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeit der Planung	22
<b>I</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>22</b>
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	22
2	Kosten der Bauleitplanung	22

## **A ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB**

Ein privater Investor ist mit der Absicht an die Gemeinde Hettenleidelheim herangetreten auf einer Fläche am Ortseingang von Hettenleidelheim, an der Wattenheimer Straße, einen Lebensmittelmarkt zu errichten.

Das Plangebiet wurde u.a. aus dem Grund ausgewählt, da innerhalb des bebauten Gemeindebereichs auf Grund der kleinteiligen Siedlungs- und Gebietsstruktur die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht möglich ist.

Die in Rede stehende Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, ist jedoch in dem Einzelhandelskonzept der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim als Standort für die Nahversorgung bereits vorgesehen.

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop und Café sowie einer Filiale der VR-Bank. Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes soll eine Versorgungslücke der Alt-Verbandsgemeinde geschlossen werden, da innerhalb des Nahbereichs des Grundzentrums Hettenleidelheim noch kein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt ist.

Zur Realisierung des Vorhabens auf dem bisher unbeplanten Gebiet soll im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplans „An der Wattenheimer Straße II“ die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets und eine angemessene Steuerung des Einzelhandels erfolgen. Die dazu getroffenen Festsetzungen beruhen auf dem Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim.

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und um eine angemessene, zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten sowie zur wirtschaftlichen Stärkung des Standortes Hettenleidelheim, insbesondere im Segment der Nahversorgung, beabsichtigt die Gemeinde daher für das nachfolgend näher beschriebene Gebiet einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

## **B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Gemeinde Hettenleidelheim für den betroffenen Bereich Baurecht in Form eines qualifizierten Bebauungsplanes zu schaffen. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 10.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Wattenheimer Straße II“ beschlossen.

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserslautern).

## **C GRUNDLAGEN**

### **1 Zugrundeliegende Unterlagen**

Planungsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

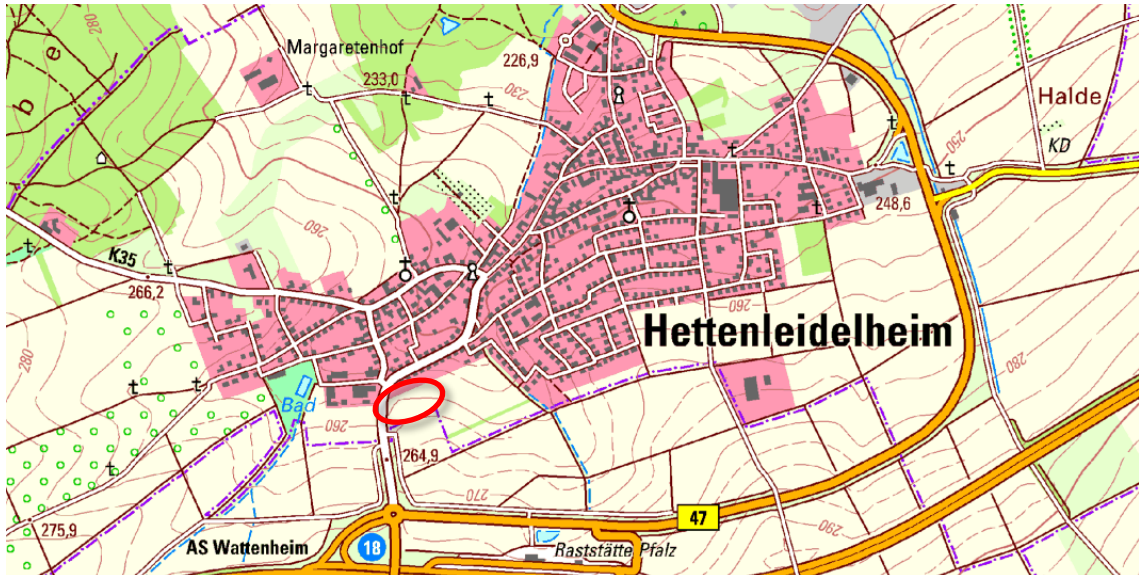
- der aktuell noch rechtsgültige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim

- Planung der „Linksabbiegespur EK-Markt Hettenleidelheim“, Ing.-Büro Schmihing, 03/2017
- Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Ing.-Büro Schmihing, 11/2019
- Baugrunduntersuchung, Neubau eine Rewe-Markts Wattenheimerstraße 67310 Hettenleidelheim BGU Consult GmbH, 11/2019
- „Planung REWE-Markt“, Projektabwicklung SFB GmbH (Worms), 08/2019
- Raumordnerischer Entscheid „Ansiedlung eines REWE-Supermarktes in der Ortsgemeinde Hettenleidelheim“
- Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (GEMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 20.09.2016)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“ der Gemeinde Hettenleidelheim (GSB GbR Schalltechnisches Beratungsbüro, 30.08.2019)

## 2 Lage und Größe des Plangebiets / Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich an der Wattenheimer Straße (K35) am Südrand von Hettenleidelheim, außerhalb der Siedlungsbebauung. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 1 ha und wird, mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche, landwirtschaftlich genutzt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich ein Penny-Discountmarkt sowie der Neubau der Feuerwehr Hettenleidelheim.



Lage des Geltungsbereichs, Quelle: LANIS 2019

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1:1000.

## **D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNG**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall zählen insbesondere nachfolgend dargestellte Aspekte dazu.

### **1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan**

#### **1.1 Umgang mit raumordnerischen Zielen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“**

Die geplante Realisierung des großflächigen Einzelhandels erfordert neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes im Sinne des § 11 Abs. 2 BauGB, insbesondere eine Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens sind daher insbesondere nachfolgende Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung, zu beachten bzw. zu erfüllen:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. 1.7.2.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz) bzw. Integrationsgebot (1.7.2.5 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Kongruenzgebot (1.7.2.3 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)
- Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz) bzw. Beeinträchtigungsverbot (1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Ergänzend wird nachfolgend auf die einzelnen Gebote eingegangen.

##### **1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots**

###### **Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien**

Gemäß dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot).

###### **Situationsprüfung**

Das System der zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramm bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren. Den grundzentralen Orten obliegt hierbei die Aufgabe der Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen für das Gebiet ihres durch die Regionalplanung bestimmten Nahbereichs.

Im vorliegenden Fall stellt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar die Gemeinde Hettenleidelheim als Grundzentrum dar (1.2.4.1 Z *Grundzentren bzw. Unter- und Kleinzentren / Nahbereiche*, Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar). Ergänzend führt das LEP IV aus, dass Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung (des täglichen Bedarfs) beizutragen haben.

## **Bewertung**

Die vorgesehene Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Gemeinde Hettenleidelheim mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> entspricht somit den Anforderungen des Zentralitätsgebots von Landes- und Regionalplanung. Daneben entspricht auch das, in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „An der Wattenheimer Straße II“, vorgesehene Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ und der dort getroffenen Verkaufsflächenobergrenze sowie der Beschränkung des Sortimentsangebots auf nahversorgungsrelevante Sortimente den Anforderungen von Landes- und Regionalplanung.

### **1.1.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots bzw. des Integrationsgebots**

#### **Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien**

Gemäß Ziel 58 des Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz bzw. Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sind die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten „nur in städtebaulich integrierten Bereichen, 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.

#### **Situationsprüfung**

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim zu sichern und dauerhaft zu stärken, hat diese im Jahr 2016 ein Einzelhandelskonzept für das damalige Verbandsgemeindegebiet erstellen lassen. Das Konzept setzt zentrale Versorgungsbereiche sowie Bestandszentren fest und bestimmt darüber hinaus auch eine Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde.

Der Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes befindet sich in dem Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung der Gemeinde Hettenleidelheim. Dieser Versorgungsbereich dient der wohnortnahen Versorgung mit Waren des Grundbedarfs. Formal stellt er zwar keinen zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB dar, ist aber in seiner Existenz und Sicherung als städtebauliches Ziel zu verstehen.<sup>1</sup> Vor diesem Hintergrund ist das städtebauliche Integrationsgebot als erfüllt anzusehen.

### **1.1.3 Wahrung des Kongruenzgebots**

#### **Zu beachtende bzw. zu erfüllende Ziele und Kriterien**

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

---

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (GEMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 09/2016), S. 54.

### Situationsprüfung

Gemäß den Ausführungen des LEP IV zum Ziel 42 haben Grundzentren in besonderem Maße zur Sicherung der Nahversorgung<sup>2</sup> beizutragen. Grundzentren und deren Nahbereiche werden in den regionalen Raumordnungsplänen ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall stellt der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar die Gemeinde Hettenleidelheim als Grundzentrum dar (1.2.4.1 Z *Grundzentren bzw. Unter- und Kleinzentren / Nahbereiche*, Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar).

Gemäß den Ausführungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und in diesem Zusammenhang den Ergänzenden Ausführungen im RROP Rheinland-Pfalz 2004 umfasst der Nahbereich der Gemeinde Hettenleidelheim das Gebiet der Alt-VG Hettenleidelheim (bestehend aus den Gemeinden Altleiningen, Carlsberg, Hettenleidelheim, Tiefenthal, Wattenheim).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich der Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs nicht über den jeweiligen Versorgungsbereich des zentralen Ortes hinausreichen soll, wurde im Einzelhandelskonzept der Alt-VG Hettenleidelheim ausschließlich die Kaufkraft der im Nahbereich Hettenleidelheim ansässigen Bevölkerung berücksichtigt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung eines SO „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ und dem dort vorgenommenen Verweis auf die entsprechende Sortimentsliste wird den Anforderungen der Raumordnung hinsichtlich des Kongruenzgebots Rechnung getragen.

#### 1.1.4 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots bzw. Beeinträchtigungsverbot

Gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz bzw. 1.7.2.4 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.

### Situationsprüfung

Durch die Ansiedlung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf es zu keiner mehr als unwesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte kommen.

Im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wurde das hier in Rede stehende Vorhaben bereits berücksichtigt und folgendes dargelegt:

- Für die VG Hettenleidelheim liegt der lokale Kaufkraftkoeffizient mit durchschnittlich 101,7 etwas über dem Bundesdurchschnitt.
- Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerzahlen und des Kaufkraftniveaus errechnet sich für die VG Hettenleidelheim ein aktuelles einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von ca. 58,2 Mio. €. Davon entfällt ca. 21,1 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel.
- Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte für die VG zeigt sich, dass:

---

<sup>2</sup> In diesem Zusammenhang legt der der Verordnungsgeber des LEP IV in der Begründung zu Z 57 dar, dass zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren zählen.

Für den Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 9,9 Mio. € : ca. 21,2 Mio. € = ca. 46 – 47 %

(Umsatz mit Kunden aus der VG Hettenleidelheim) (Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung) (Kaufkraftbindung)

Für den Bereich **Nichtlebensmittel (Nonfood)** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 3,6 Mio. € : ca. 37,0 Mio. € = ca. 9 – 10 %

(Umsatz mit Kunden aus VG Hettenleidelheim) (Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung) (Kaufkraftbindung)

Für den **Einzelhandel insgesamt** beträgt die Kaufkraftbindungsquote

ca. 13,5 Mio. € : ca. 58,2 Mio. € = ca. 23 %.

(Umsatz mit Kunden aus VG Hettenleidelheim) (Kaufkraft der örtlichen Wohnbevölkerung) (Kaufkraftbindung)

Hieraus werden erhebliche Kaufkraftabflüsse aus der Alt-VG Hettenleidelheim an andere Einkaufsorte deutlich. Bei der Betrachtung der Kaufkraftbindungswerte für die VG zeigt sich, dass nur etwa 23 % der vorhandenen Kaufkraft (ca. 13,5 Mio. €) am Ort gebunden werden kann. Umgekehrt betragen die Kaufkraftabflüsse ca. 44,7 Mio. € bzw. 77 % des Kaufkraftvolumens.

- Zu berücksichtigen ist, dass Hettenleidelheim als Grundzentrum ausgewiesen ist und somit in erster Linie die Deckung des kurzfristigen Bedarfs innerhalb der VG übernehmen soll. Ergänzungsbedürftig ist im kurzfristigen Bedarfsbereich insbesondere das Angebot an Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Heimtierbedarf. Denn hier stellt die Kaufkraftbindungsquote mit ca. 46-47 % einen recht niedrigen Wert dar. Die bestehenden Kaufkraftabflüsse in diesem Bereich lassen sich zum Einen durch Einkaufsverflechtungen bei Arbeitspendlern erklären, zum Anderen auch durch das Fehlen von besonders attraktiven Angebotsformen (z.B. Vollsortimenter / Discounter) oder Spezialanbietern (z.B. Biomarkt, Reformhaus). Eine weitere Erklärung der Kaufkraftabflüsse lässt sich durch die Versorgungskennziffer liefern. Hierbei wird ein Bezug zwischen der Einzelhandelsausstattung und der Einwohnerzahl hergestellt und somit eine interkommunale Vergleichbarkeit geschaffen. Sowohl bei Nahrungs- und Genussmitteln als auch im Nonfoodbereich liegen die Ausstattungskennziffern der Alt-VG deutlich niedriger als in anderen Verbandsgemeinden. So erreicht die Alt-VG Hettenleidelheim nur knapp 20% der Verkaufsflächenausstattung vergleichbar großer Kommunen. Entsprechende Kaufkraftabflüsse sind die Folge.

Gemäß den Ausführungen des GMA Gutachtens ergab die Situationsanalyse des Einzelhandels und der städtebaulichen Standortstrukturen, dass für die Alt-VG Hettenleidelheim keine zentralen Versorgungsbereiche bestimmt werden, die der aktuellen Rechtsprechung entsprechen würden.

Somit kann gemäß dem vorliegenden GMA Gutachten<sup>3</sup> eine Betroffenheit zentraler Versorgungsbereiche innerhalb des Nahbereichs der ehemaligen VG Hettenleidelheim ausgeschlossen werden. Da darüber hinaus im Einzelhandelskonzept lediglich die Kaufkraft

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim (GEMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 20.09.2016)

im ehemaligen VG betrachtet wurde und im vorliegenden Fall nur Sortimente im Bereich nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig sind, kann auch eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen im Umfeld der ehemaligen VG Hettenleidelheim durch das Planungsvorhaben ausgeschlossen werden

### 1.1.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Prüfung der Verträglichkeit der vorgesehenen Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> ergibt, dass diese mit den Anforderungen der Landes- und Regionalplanung im Einklang steht und auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## 1.2 Sonstige flächenbezogene Belange der Raumordnung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt die Flächen als Vorranggebiet für die Landwirtschaft (PS 2.3.1.2 Z) sowie als Regionaler Grünzug (PS 2.1.1 Z) dar.

U.a. vor diesem Hintergrund erfolgte eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 LPIG durch die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim, um auch die Verträglichkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Zielen der Regionalplanung zu überprüfen.

Neben diversen Kommunen und Behörden erfolgte auch eine Beteiligung des Verband Region Rhein-Neckar sowie Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Der von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim im August 2017 erteilte Raumordnerische Entscheid legt dar:

*„Das Einzelhandelskonzept der VG Hettenleidelheim vom 20.09.2016 legt den Standort als Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung fest. Das Einzelhandelsgutachten wurde mit den Trägern der Regionalplanung abgestimmt (07.10.2016). Grundlage für die Zustimmung der Landesplanungsbehörden sowie des Verbandes Region Rhein-Neckar war auch die regionalplanerische Ausweisung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft, sowie als Regionaler Grünzug. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in Hettenleidelheim kam man zu der Auffassung, dass eine adäquate Nah- und Grundversorgung nur außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers erfolgen könne. Andere konfliktfreie Standorte konnten nicht in Betracht gezogen werden. Ein Standort im Norden von Hettenleidelheim lässt negative Auswirkungen auf den Nah- und Mittelbereich von Eisenberg befürchten. Entlang der Ortsumgehung der B 47 im Osten von Hettenleidelheim ergeben sich keine oder keine tragfähigen Erschließungssituationen. Zudem könnte bei einem Standort im Norden und Osten von Hettenleidelheim, die Grundversorgungsfunktion für Wattenheim und Tiefenthal nicht wahrgenommen werden. Der ausgewählte Standort eignet sich aufgrund seiner baulichen Vorprägung zudem für die Ansiedlung eines weiteren Marktes. Hierdurch ist es auch möglich einen zentralen Nahversorgungsstandort zu etablieren. Bei der Entscheidung der Landesplanungsbehörden über die Zustimmung zum Einzelhandelskonzept wurden somit die Belange des Regionalen Grünguges und der Vorrangfläche für die Landwirtschaft bereits erkannt und abgewogen.“<sup>4</sup>*

Vor diesem Hintergrund hat die Kreisverwaltung Bad Dürkheim in ihrem raumordnerischen Entscheid u.a. festgehalten:

---

<sup>4</sup> siehe Raumordnerischer Entscheid „Ansiedlung eines REWE-Supermarkts in der Ortsgemeinde Hettenleidelheim, 08/2017, S. 11

„Der im Süden der Ortslage des Grundzentrums Hettenleidelheim geplante Neubau eines REWE-Lebensmittelmartes inkl. einer Filiale der RV-Bank östlich der Wattenheimer Straße ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“

## 2 Flächennutzungsplanung

Die Verbandsgemeinde Leiningerland ist am 01.01.2018 durch Zusammenschluss der beiden Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim entstanden.

In diesem Zusammenhang ist in § 204 Abs. 2 BauGB geregelt: „werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert [...] gelten [...] bestehende Flächennutzungspläne fort“. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall der gültige FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim maßgeblich. Dieser stellt das in Rede stehende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit entspricht die Planung nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Gemeinde Hettenleidelheim ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchzuführen.



Lage des Plangebiets, Flächennutzungsplan der ehemaligen VG Hettenleidelheim, 02/2019

## E FACHPLANERISCHE VORGABEN

### 1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Naturparke, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Für das Land Rheinland-Pfalz liegt eine flächendeckende Biotopkartierung nach Objektklassen vor. Das Biotopkataster enthält Angaben zu schutzwürdigen Biotopen, geschützten Biotopen sowie zu FFH- Lebensräumen. Flächen oder Strukturen der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Gemäß LANIS (Abfrage von Januar 2019) sind im Plangebiet und seiner Umgebung keine Flächen des landesweiten Biotopverbundes vorhanden.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim formuliert für das Plangebiet das Ziel der biotoptypenverträglichen Nutzung der Ackerflächen.<sup>5</sup>

Schutzgebietsausweisungen nach Wasserrecht (wie z.B. Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete) bestehen im Plangebiet nicht.

Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **2 Bergbau und Altbergbau**

Das Landesamt für Geologie und Bergbau teilt mit, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes „An der Wattenheimer Straße II“ kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

## **3 Altlasten**

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten liegen weder bei der Gemeinde Hettenleidelheim, noch bei der Verbandsgemeinde Leiningerland vor.

## **4 Schalltechnische Untersuchung**

Die Schaffung einer bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie einer Bankfiliale macht eine ergänzende Betrachtung der Immissionsituation im Plangebiet erforderlich.

Da die Abstände zwischen dem Plangebiet und den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung gering sind, können schalltechnische Konflikte nicht ausgeschlossen werden.

Zur Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>6</sup> in Auftrag gegeben, in dem die Geräuscheinwirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung ermittelt und anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlage beurteilt wurde.

Der Gutachter ging von folgenden Voraussetzungen aus: Die Nutzfläche für das Bauvorhaben umfasst insgesamt ca. 2.200 m<sup>2</sup>, davon sind etwa 1.500 m<sup>2</sup> an Verkaufsfläche sowie 100 Stellplätze vorgesehen. Das Plangebiet wird durch die Wattenheimer Straße (K35) erschlossen und auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Penny-Discountmarkt. Nordwestlich finden sich der Neubau der Feuerwehr Hettenleidelheim, ein Autohaus und eine Tankstelle, nördlich der schutzwürdigen Wohnbebauung sind mit einem Kfz-Handel weitere gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in dem hier in Rede stehenden Bereich grundsätzlich möglich ist. Um eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Entwicklungsabsicht mit der umliegenden Wohnbebauung zu gewährleisten, sind neben aktiver Schallschutzmaßnahmen weitere ergänzende Maßnahmen zu berücksichtigen:

---

<sup>5</sup> <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs>, abgerufen 03/2019

<sup>6</sup> Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“ der Gemeinde Hettenleidelheim, GSB GbR Schalltechnisches Beratungsbüro, Stand 30.08.2019

- Die Andienungszone des Verbrauchermarktes muss im südlichen Bereich des Plan- gebiets angeordnet werden.
- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster o- der Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.
- Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) angedient werden.

Ein Nachweis der ergänzend genannten Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmi- gung zu erbringen.

## 5 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Oktober 2015 erteilte die Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) den Auftrag zur Erarbeitung eines Einzel- handelskonzepts mit folgenden Inhalten und Zielsätzen: Es soll ein städtebauliches In- strument entwickelt werden, das zukünftig eine planerische Steuerung der Einzelhan- delsentwicklung städtebaulich begründet ermöglicht.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden u. a. auf Grundlage einer Primärerhebung des Einzelhandels die wesentlichen Strukturen des Einzelhandelsstandorts der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim dargestellt und bewertet. Ergänzend wurden die Kaufkraftpo- tenzials im Marktgebiet analysiert, sortiments- und standortbezogene Potenziale formu- liert und auf dieser Basis ein Standort- und Sortimentskonzept entwickelt.<sup>7</sup>

Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Alt-VG Hettenleidelheim über eine sehr geringe Einzelhandelsausstattung verfügt. Bedingt durch wenig profilier- tes Angebot und durch erhebliche Branchenlücken fließt ein Großteil der örtlichen Kauf- kraft in die umliegenden Mittelzentren ab.

Das Einzelhandelskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geord- nete Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidel- heim dienen, um gewünschte Branchen künftig gezielt an hierfür geeignete Standorte lenken zu können. Damit fungiert das Konzept als Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben. Gleichzeitig werden damit Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindli- chen Bauleitplanung formuliert.

## 6 Sonstiges

Weitere Fachplanungen und sonstige Rahmenbedingungen, die ggf. im Widerspruch zur vorliegenden Planung stehen oder vorhandene Zielvorstellungen von Fachplanungen und sonstigen Rahmenbedingungen, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbe- reichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken könnten, sind nicht be- kannt.

---

<sup>7</sup> Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, GEMA Gesellschaft für Markt- und Ab- satzforschung mbH, 09/2016

## **F DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT**

### **1 Städtebauliche Zielvorgaben**

Der Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“ soll eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei einer Entwicklung zugeführt werden, die den künftigen Nutzern und deren Nutzungsbedürfnissen gerecht wird (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB).

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes, insbesondere unter dem Aspekt der Bereitstellung eines Sondergebiets für „Nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und Dienstleistungen“.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

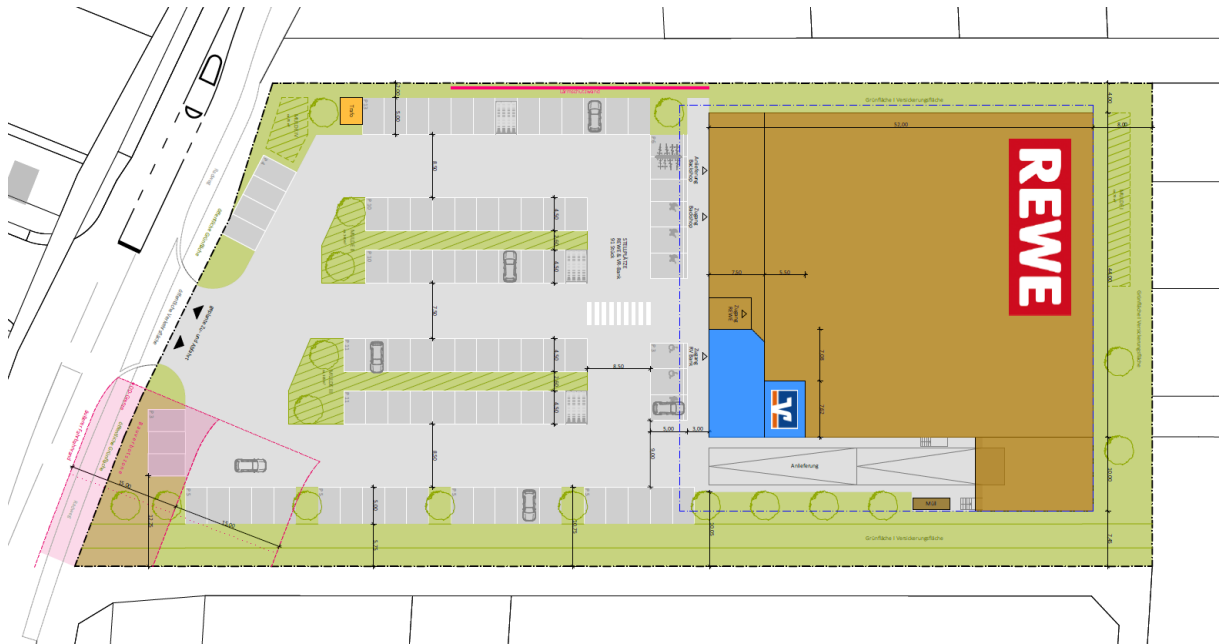
- Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen zum Erreichen gestalterischer Grundprinzipien bei geringster möglicher Einschränkung der individuellen Gestaltungsvorstellungen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB),
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

### **2 Erläuterung der Planung / Bebauungsvorschlag**

Der Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“ sieht die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes samt erforderlichen Stellplatzflächen vor.

Entsprechend den Vorgaben des Landesbetriebs Mobilität Speyer wird die Bauverbotszone entlang der Wattenheimer Straße berücksichtigt und auf die Errichtung von Hochbauten sowie Werbeanlagen verzichtet. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der Bauverbotszone ist grundsätzlich zulässig, jedoch bedarf es der Zustimmung des LBM, die aber bereits im Rahmen des Abstimmungstermins vom 17.09.2019 in Aussicht gestellt wurde.

Hinsichtlich einer Beschreibung des Vorhabens wird hier zudem auf eine vom Vorhabenträger zur Verfügung gestellte Planungsskizze des Vorhabens verwiesen:



Planungsskizze Rewe-Markt, Projektabwicklung SFB GmbH, 11/2019

### 3 Verkehrliche Anbindung des Plangebiets

Das Plangebiet soll über die Wattenheimer Straße (K35) erschlossen werden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde von dem Ingenieurbüro Schmihing in enger Abstimmung mit dem LBM Speyer eine Straßenplanung erstellt. Hierbei ist die Errichtung einer Querungshilfe sowie einer Linksabbiegerspur vorgesehen. Die vorgesehene Umgestaltung des betreffenden Abschnitts der Wattenheimer Straße sowie die erforderlichen Sichtdreiecke sind informativ in der Planzeichnung des hier in Rede stehenden Bebauungsplans dargestellt.

### 4 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurde ein Bodengutachten mit Aussage über die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden von dem Büro BGU erstellt. Die Bohrungen haben ergeben, dass sich unter einer wasserundurchlässigen Schicht teilweise eine Bodenschicht befindet, die zur Versickerung des anfallenden unverschmutzten Regenwassers geeignet ist. Das Entwässerungskonzept stellt dar, dass diese undurchlässige Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von bis zu 3 m zwingend bei der Errichtung der Versickerungsanlagen durchstoßen werden muss. Es wird im Konzept empfohlen, dass im Zuge der Bauausführung zu überprüfen ist, ob die Böden im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen eine ausreichende Versickerungsrate aufweisen. Die Versickerung soll über Mulden-Rigolen erfolgen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt ebenfalls über das vorhandene Kanalsystem zur Kläranlage Hettenleidelheim.

Der hier geschilderte Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Oberflächenwasser wurde bereits sowohl mit den Verbandsgemeindewerken Leinigerland als auch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz abgestimmt.

## **G BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

### **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorangegangenen geschilderten Nutzung wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets geschieht zum einen, um der kommunalen Entwicklungsabsicht „langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Gemeinde“ Rechnung zu tragen. Zudem kommt die Gemeinde Hettenleidelheim mit der Ausweisung des Sondergebiets auch den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch die getroffene Festsetzung wird zudem die räumliche Verteilung des innenstadtrelevanten Einzelhandels entsprechend der Zielsetzung des Einzelhandelskonzepts der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim gesteuert und planungsrechtlich abgesichert.

Um den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich der Festsetzung von sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen zu entsprechen, wurde es im Sinne einer vorhabenbezogenen Kontingentierung als ausreichend erachtet, eine Verkaufsflächenobergrenze (1.600 m<sup>2</sup>) festzusetzen.

Bei der für das Sondergebiet festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze handelt es sich nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen. Dies gilt auch hinsichtlich des Umstands, dass in dem Gebiet nur „ein“ Lebensmittelvollsortimenter zu lässig ist.

Nach der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es sich bei der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen dann um zulässige gebietsbezogene Regelungen handelt, wenn in dem entsprechenden Planbereich nur „ein“ entsprechendes Vorhaben verwirklicht werden kann. Dies ist durch die entsprechende Formulierung der Festsetzung vorliegend sichergestellt.

Darüber hinaus enthält auch die Formulierung „ein“ vorliegend keine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung. Denn bei realitätsnaher Betrachtung des Einzelfalls und unter Zugrundelegung des heutigen Verständnisses des Betriebstyps Lebensmittelvollsortimenter wird deutlich, dass ein solcher über eine Mindestverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> verfügt. Damit kommt die Ansiedlung mehrerer Lebensmittelvollsortimenter in dem Plangebiet bereits in tatsächlicher Hinsicht nicht in Betracht. Darüber hinaus gilt es zu berücksichtigen, dass das Baufenster aufgrund seines Zuschnitts bei realistischer Betrachtungsweise nicht mehr Platz als für einen Lebensmittelvollsortimenter bietet. Entsprechend handelt es sich bei der Festsetzung „ein“ Lebensmittelvollsortimenter nicht um eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung, sondern um eine zulässige gebietsbezogene Begrenzung.

Weiterhin im Sondergebiet zulässig sind publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe in Form von Banken, Versicherungen und Immobilien sowie sonstigen Dienstleistungen, da vorgesehen ist, dass innerhalb des Marktgebäudes eine Bankfiliale angesiedelt werden soll. Aus der vorgesehenen Hauptnutzung des Plangebiets ergibt sich zudem die

Erforderlichkeit der Zulässigkeit von dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätzen und Nebenanlagen.

Außerdem werden Anlagen zur Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur zugelassen. Hierzu erfolgt keine Flächenausweisung, da zum gegenwärtigen Stand der Planung ein genauer Standort der genannten Anlagen nicht bestimmt werden kann.

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festlegung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. In diesem Zusammenhang richten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung prinzipiell eng am geplanten Vorhaben aus. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zwar nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jedoch ist der Plan sehr stark an dem geplanten Vorhaben orientiert, trotz allem beschränken sich die Festsetzungen zugleich in maßvoll generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale.

Für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen“ werden eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,35 bestimmt. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf jedoch in diesem Bereich die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Somit bewegen sich die festgesetzten Werte im Rahmen der nach BauNVO zulässigen Grenzen.

Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bzw. zur bereits bestehenden Wohnbebauung zu erreichen, aber auch um unmaßstäbliche Gebäudehöhen im Plangebiet zu vermeiden, wird im Bebauungsplan grundsätzlich eine Höhenfestsetzung für bauliche Anlagen in Form der Gebäudehöhe - als Höchstmaß - festgesetzt

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen einerseits den baulichen Anforderungen der vorgesehenen Nutzung Genüge tun und andererseits der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO Rechnung tragen, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten.

## 1.3 Bauweise, überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen

Für den überbaubaren Bereich im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen“ wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei wird bestimmt, dass Grenzabstände im Sinne einer offenen Bauweise einzuhalten sind, Baukörper jedoch keiner Längenbeschränkung unterliegen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ausschließlich über Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO und ist stark an dem geplanten Vorhaben orientiert, lässt aber noch eine gewisse Flexibilität zu.

Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin freizuhalten. Die Einschränkungen bezüglich Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf, ab ein ungeordnetes „Zubauen“ des Grundstücks zu vermeiden.

Die Errichtung von Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Fahrradabstellanlagen und Ähnlichem, sowie von Standorten von Müllbehältern / Müllcontainern als auch Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf diese Weise soll eine flexible Nutzung sichergestellt und die Realisierung der notwendigen Anlagen und Stellplätze ermöglicht werden.

#### **1.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Wattenheimer werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass bereits im Vorfeld der Planung eine Abstimmung mit dem LBM stattgefunden hat, wonach eine Detailplanung der Straße zu erstellen war. Daraus resultiert, dass die Zufahrt zum Sondergebiet nur an der dafür in der Planzeichnung vorgesehene Stelle erfolgen darf.

#### **1.5 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt keine neuen Verkehrsflächen fest, sondern übernimmt lediglich die bereits bestehenden Verkehrsflächen. Im Hinblick auf Ausbau und Gestaltung der Verkehrsfläche, speziell im Kreuzungs- bzw. Einfahrtsbereich zu dem bestehenden und dem hier geplanten Marktgelände sowie zur Feuerwehr übernimmt der Bebauungsplan informativ die Darstellungen der Detailplanung. Weitere diesbezügliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

#### **1.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Rahmen des Entwässerungskonzepts wurden Flächen bestimmt, die für die Versickerung von unverschmutztem, im Gebiet anfallendem Oberflächenwasser vorgesehen sind. Diese werden durch eine Flächenfestsetzung in der Planzeichnung gesichert.

#### **1.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

Eines der grundlegenden Ziele der Bauleitplanung liegt darin, der Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Verhältnisse zu bieten. Aufgabe muss es deshalb sein, das Wohn- und Arbeitsumfeld so zu gestalten, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Da die Abstände zwischen dem Plangebiet und den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung gering sind, können schalltechnische Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden. Die Wohnnutzungen entlang der Brunnenwiesenstraße werden als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Das Wohngebäude nördlich der Feuerwehr (Wattenheimer Straße 30) wird als Mischgebiet eingestuft. Zudem sind im Untersuchungsraum neben dem zukünftigen Verbrauchermarkt bereits gewerbliche Nutzungen (Tankstelle, Feuerwehr, Kfz-Werkstatt, Penny-Markt) vorhanden, die ebenfalls bei der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, worin folgende hier relevanten Lärmeinwirkungen betrachtet wurden:

- die durch die Planung ermöglichte gewerbliche Lärmeinwirkungen sowie
- Lärmauswirkungen der durch das Planvorhaben verursachten Verkehrszunahme.

Erste schalltechnische Berechnungen haben gezeigt, dass eine nächtliche Andienung zu schalltechnischen Konflikten an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen führt.

Eine schalltechnische Verträglichkeit kann nur durch sehr aufwendige Maßnahmen erreicht werden. Somit wird empfohlen, auf die nächtliche Andienung (22.00-06.00 Uhr) zu verzichten.

### **Anlagenlärm**

Die schalltechnische Berechnung hat ergeben, dass am Tag der Immissionsrichtwert-Anteil von 52 dB(A) an den Gebäuden 'Brunnenwiesenstraße 2 und 4' überschritten wird. Der zulässige Spitzenpegel von 85 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird an diesen Gebäuden und somit auch an den weiter entfernt liegenden Gebäuden eingehalten. An dem Gebäude 'Wattenheimer Straße 30' (MI) wird der Immissionsrichtwert-Anteil von 57 dB(A) sowie der zulässige Spitzenpegel von 90 dB(A) deutlich unterschritten.

In der Nacht wird der zulässige Immissionsrichtwert an dem Gebäude 'Brunnenwiesenstraße 4' um 2 dB(A) überschritten. Auch der zulässige Spitzenpegel für Allgemeine Wohngebiete wird an den Gebäuden 'Brunnenwiesenstraße 2 und 4' um bis 5 dB überschritten. An dem Gebäude 'Wattenheimer Straße 30' (MI) werden der Immissionsrichtwert sowie der zulässige Spitzenpegel deutlich unterschritten.

Pegelbestimmend an den Gebäuden der Brunnenwiesenstraße sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Parkbewegungen auf dem Kundenparkplatz sowie das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen.

Durch lärmarme Einkaufswagen (Kunststoff- anstatt Metallkorb) kann der Emissionsansatz zwar verringert werden, jedoch können der Immissionsrichtwert-Anteil am Tag bzw. der Spitzenpegel in der Nacht durch diese Maßnahme nicht eingehalten werden und damit scheidet dieser als alleinige Schallschutzmaßnahme aus.

Nach Vorgaben der TA Lärm sind die Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Aus diesem Grund kommen nur aktive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entsprechend des Planeintrags entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Mindesthöhe von 2 m und einer Mindestlänge von 35 m (mit einem Reflexionsverlust mind. 4 dB und einer Luftschalldämmung DLR von mindestens 25 dB) können die Immissionsrichtwerte (-Anteile) sowie die zulässigen Spitzenpegel an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Weitere Maßnahmen werden nicht erforderlich.

### **Verkehrslärm**

Durch die Entwicklung des Plangebiets kommt es auf den umliegenden Straßen, insbesondere auf der K 35 Wattenheimer Straße und Brunnenwiesenstraße, zu einer Zunahme der Verkehre und damit des Straßenverkehrslärms. Da aufgrund der Planungsabsicht nur vereinzelt Fahrzeugbewegungen in der Nacht stattfinden, ist lediglich der Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr) untersuchungsrelevant.

Ein Vergleich der Emissionspegel zeigt, dass maximal eine Pegelzunahme um 1,5 dB zu erwarten ist. Das 3 dB-Kriterium wird nicht erreicht. Eine wesentliche Verkehrszunahme liegt nicht vor; somit werden schalltechnische Maßnahmen Abschnitt 7.4 der TA Lärm nicht erforderlich.

Nach Umsetzung der Maßnahme ist davon auszugehen, dass an allen Immissionsorten auch der jeweils geltende Immissionsrichtwert sowie der zulässige Spitzenpegel eingehalten werden.

## 1.8 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen werden Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Hierzu soll der erforderliche Ausgleich gemeinsam mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz auf einer externen Fläche in der Gemarkung Kettenheim (VG Alzey-Land, Landkreis Alzey-Worms) realisiert werden. Zwischen der Stiftung und der Ortsgemeinde Hettenleidelheim wird zur Sicherung der Fläche und Umsetzung der Maßnahmen ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Die Maßnahmenbeschreibung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag trifft Regelungen zu Nutzungsart und Nutzungshäufigkeit, zum Viehbesatz, zu Düngung und Pflanzenschutz, zur Grünlandpflege und regelt weiterhin weitere Nutzungen und Baumpflanzungen.

Weitere Ausführungen bezüglich der im Rahmen dieser Planung vorgesehen Ausgleichsmaßnahmen sind dem Fachbeitrag Naturschutz zu entnehmen.

## 1.9 Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Gehölzen und Grünstrukturen

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser im Gebiet zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind die Versickerungsmulden landschaftsgerecht als Erdmulden auszugestalten und nach Fertigstellung der Erdarbeiten mit einer standortgerechten, zertifizierten Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 anzusäen (Maßnahme M 1).

Zur optischen Einbindung des gesamten Plangebiets und des neuen Marktgebäudes ist entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen in den dafür festgesetzten Flächen eine umlaufende Gehölzpflanzung mit integrierten hochstämmigen Bäumen aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Maßnahme M 2).

Im Plangebiet ist je sechs zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ein Laubbaum-Hochstamm in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (ohne Planeintrag). Diese Festsetzung soll ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sichern, visuelle Beeinträchtigungen sowie die thermische Belastung minimieren. Durch den Bezug auf die beigefügte Pflanzliste sollen naturnahe und standortgerechte Pflanzungen entstehen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurde gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung integriert.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung Einfluss zu nehmen, ohne dabei den Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit allzu stark einzuschränken. Die Gemeinde Hettenleidelheim hat daher, unter Berücksichtigung der stark vorhabenorientierten Planung, Festsetzungen daher nur dort getroffen, wo sie von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind.

Hierzu gehören im vorliegenden Fall, unter besonderer Würdigung der Lage des Plangebiets am Ortseingang gestalterische Rahmenvorgaben hinsichtlich:

- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die getroffenen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite. Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Dachbegrünungen sowie Solaranlagen im Dachbereich sind uneingeschränkt zulässig.

Das Plangebiet definiert künftig das äußere Erscheinungsbild der Ortsgemeinde Hettenleidelheim. Stark glänzende oder blendende Materialien oder Beschichtungen wie z. B. glasierte Ziegel sind unzulässig, um negative Auswirkungen auf die bestehenden Baugebiete zu vermeiden.

Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig, da sie neben klimatischen Vorteilen für die Gebäude selbst insbesondere in positiver Weise zu deren Erscheinungsbild beitragen und sich positiv auf die am Gebäude anfallenden Niederschlagswassermengen auswirken.

- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke

Die örtlichen Bauvorschriften stellen einen angemessenen Kompromiss zwischen den wirtschaftlichen Bedürfnissen an die Grundstücksnutzung einerseits und dem öffentlichen Interesse an einer stadtgestalterischen Integration des Plangebietes in das bauliche Umfeld dar. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Durchgrünung sowie auch für eine gestalterische Qualität sind die nicht überbauten Grundstücksflächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.

- Werbeanlagen

In Hinblick auf die Lage des Plangebiets am Ortseingang von Hettenleidelheim soll mit den getroffenen Regelungen ein angemessener Kompromiss zwischen den betriebstypischen Anforderungen des geplanten Vorhabens und den Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild getroffen werden.

- Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Müllbehälter und Abfallsammelplätze sind, soweit sie nicht in das Gebäude integriert werden und vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar sind, mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Zur Aufwertung des vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereichs sind Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter entweder baulich in die Gebäude oder Garagen zu integrieren bzw. im Freien durch Einhausung und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

### **3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter**

Empfehlungen und Hinweise, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

## **H WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 2a Abs. 1 BauNVO) sind entsprechend dem Stand des Verfahrens wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB) werden insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt (vergleiche § 1 Abs. 6 BauGB):

## **1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

### **1.1 Nutzungen**

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass insbesondere die zukünftige Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Hierbei ist besonders von Bedeutung, dass Baugebiete und Nutzungen einander so zugeordnet sind, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen verringert werden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung.

### **1.2 Schallschutz**

Unter dem Gesichtspunkt der Lärmvorsorge hat sich die Gemeinde Hettenleidelheim insbesondere zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet mit den Themenbereichen Anlagen- und Verkehrslärm befasst.

Durch das Schalltechnische Beratungsbüro GSB wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt in dem folgende Maßnahmen vorgeschlagen wurden:

- Die Errichtung einer absorbierenden Lärmschutzwand mit mindestens 2 m Höhe und 35 m Länge (Reflexionsverlust mind. 4 dB und eine Luftschalldämmung DLR von mindestens 25 dB) entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist erforderlich.
- Die Andienungszone des Verbrauchermarktes muss im südlichen Bereich des Plangebiets angeordnet werden.
- Die Fahrspuren des Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen. Natursteinpflaster oder Kies dürfen nicht als Oberfläche des Parkplatzes verwendet werden.
- Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass durch den Betrieb der haustechnischen Anlagen die Immissionsrichtwerte in der Gesamtbelastung eingehalten werden, sofern die Anzahl und Lage der Schallquellen sowie der angenommene Schalleistungspegel erheblich abweichen.
- Sofern zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens grundsätzlich andere Betriebsvorgänge zugrunde zu legen sind, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm eingehalten werden.
- Der Verbrauchermarkt darf nicht während der Nachtzeit (22.00-06.00 Uhr) angedient werden.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Lärmvorsorge keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **1.3 Altlasten**

Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen, die eine Nutzung der Flächen beeinträchtigen könnten liegen weder bei der Gemeinde Hettenleidelheim noch bei der Verbandsgemeindeverwaltung Leiningerland vor.

Sollten wider Erwarten bei der Baumaßnahme Abfälle angetroffen werden oder sich sonstige Hinweise ergeben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz umgehend zu informieren ist.

#### 1.4 Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon dort ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Das gasförmige Radon kann in diesem Zusammenhang mit der Bodenluft über Klüfte im Gestein und durch den Porenraum der Gesteine und Böden an die Erdoberfläche wandern.

In der Luft außerhalb von Gebäuden wird das aus dem Boden austretende Radon sofort durch die Atmosphärenluft auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt. Innerhalb von Gebäuden können jedoch aufgrund des Bauuntergrundes und der Bauweise beträchtliche Radonkonzentrationen auftreten.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamts für Geologie und Bergbau ist im Gemeindegebiet von Hettenleidelheim mit einem erhöhten Radon-Potenzial (40.000 - 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) verbunden mit lokal hohem Radon-Potenzial (> 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen.

Daher wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Versorgungsmaßnahmen zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

## 2 **Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel und Dienstleistungen“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Hettenleidelheim Rechnung getragen eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

Durch die Ausweisung des Sondergebiets kommt die Gemeinde Hettenleidelheim zudem den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Durch das im Vorfeld zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erstellte kommunale Einzelhandelskonzept der Alt-Verbandsgemeine Hettenleidelheim wurde sichergestellt, dass das geplante Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche hat.

### **3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten.

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Plangebiets eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um Gräber und Siedlungsfunde der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Hettenleidelheim 1).

Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen, sodass den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen wird.

### **4 Gestaltung des Ortsbildes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite wurden in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO auf Landesrecht beruhende Regelungen integriert.

Daneben werden bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

### **5 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)**

Mit der Integration der Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts in das Bebauungsplanverfahren wurde sichergestellt, dass die geplante Festsetzung des Sondergebiets keine negativen Auswirkungen - weder auf den zentralen Versorgungsbereich und den Ergänzungsstandort, noch auf die die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche - haben wird.

### **6 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen können von den zuständigen Trägern durch Anschluss an bereits bestehende Netze bereitgestellt werden. Für die Entwässerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets und eine Dachbegrünung vorgesehen. Außerdem kann im Bedarfsfall eine maximale Einleitung von 10 l/s in den bestehenden Regenwasserkanal erfolgen. Zur Versorgung des Gebiets mit technischer Infrastruktur kann ein Anschluss an bestehende Netze erfolgen.

### **7 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Im Rahmen der hier vorliegenden Planung wurde eine Straßenplanung erstellt. Es ist vorgesehen, dass aus nördlicher Richtung eine Linksabbiegerspur errichtet wird, um den Verkehrsfluss auf dem Streckenabschnitt nicht wesentlich zu belasten. Die vorgesehenen Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes beschränken sich auf den Tageszeitraum (07.00 bis 22.00 Uhr), weshalb davon auszugehen ist, dass nachts kein zusätzlicher Verkehr aufgrund des Planvorhabens entsteht.

Im Zuge der Straßenplanung ist auch eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen. Ein kombinierter Geh- und Radweg wird entsprechend der neuen Planung in seiner Lage Anpassung gewährleistet die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Belange des Verkehrs ausreichende Würdigung in der hier vorliegenden Planung gefunden haben.

## **8 Belange von Natur und Landschaft / Umweltverträglichkeit der Planung**

Der Bebauungsplan dient nicht der Umsetzung von Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt im Fachbeitrag Naturschutz.

Weiterhin umfasst die Begründung in Teil B auch den Umweltbericht nach § 2a BauGB.

## **I PLANVERWIRKLICHUNG**

### **1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans**

Eine gesetzliche Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Bis auf die im Eigentum des Landkreises stehenden Grundstücksflächen (Straßenflächen der K 35 / Wattenheimer Straße) befinden sich alle zur Verwirklichung des Bebauungsplans erforderlichen Grundstücke in Privatbesitz.

### **2 Kosten der Bauleitplanung**

Die Bauleitplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bauleitplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag dem Grundstückseigentümer / Vorhabenträger auf dessen Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Im vorliegenden Fall haben sich die Vorhabenträger im Rahmen einer Kostenübernahmeerklärung gegenüber der Gemeinde Hettenleidelheim verpflichtet, die im Rahmen der Ausarbeitung der Bebauungsplanung anfallenden Kosten zu übernehmen.

Die Vorhabenträger sind sich bewusst, dass ein Rechtsanspruch auf rechtsverbindliche Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet durch die Kostenübernahmeerklärung nicht besteht. Die Unabhängigkeit und die Entscheidungsfreiheit der Verwaltung und des Gemeinderates, insbesondere im Hinblick auf planerische Aufgaben nach dem BauGB bleiben durch diese Kostenübernahmeerklärung unberührt.

Aus der „Erklärung“ können zudem keinerlei Rechte für die Vertragspartner hergeleitet werden.

Das Planungsbüro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung (Kaiserlautern) wurde mit der Vorbereitung und Erstellung des Bebauungsplans beauftragt.

Der Gemeinde Hettenleidelheim entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „An der Wattenheimer Straße II“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.

<b>Teil B: Umweltbericht gem. § 2 a Nr. 2 BauGB</b> .....	<b>23</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>23</b>
<b>1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans</b> .....	<b>23</b>
<b>1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung</b> .....	<b>23</b>
1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes .....	23
1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen .....	25
<b>2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>26</b>
<b>2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b> .....	<b>26</b>
2.1.1 Tiere und Pflanzen .....	26
2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten .....	26
2.1.3 Geologie, Boden und Relief .....	27
2.1.4 Fläche .....	27
2.1.5 Altablagerungen .....	27
2.1.6 Wasserhaushalt .....	27
2.1.7 Luft / Klima .....	28
2.1.8 Orts- und Landschaftsbild / Erholung .....	28
2.1.9 Mensch .....	28
2.1.10 Kultur- und Sachgüter .....	29
<b>2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)</b> .....	<b>29</b>
2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	29
2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	32
<b>2.3 Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen</b> .....	<b>33</b>
2.3.1 Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	33
2.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	33
2.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz .....	33
2.3.4 Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	33
2.3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen .....	33
<b>2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen</b> .....	<b>34</b>
2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen .....	34
2.4.2 Schutzmaßnahmen .....	34
2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen .....	34
2.4.4 Externer Ausgleich (ohne Planeintrag) .....	36
2.4.5 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen .....	36

<b>2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung .....</b>	<b>37</b>
<b>3 Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>37</b>
<b>3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>37</b>
<b>3.2 Monitoring.....</b>	<b>37</b>
<b>3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....</b>	<b>38</b>
<b>3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b>	<b>39</b>
Gesetze .....	39
Fachpläne / Fachgutachten.....	39
Weitere Quellen .....	39

## **TEIL B: UMWELTBERICHT GEM. § 2 A NR. 2 BAUGB**

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen, sowie Ausführungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Sinne einer baurechlich beabsichtigten Abschichtung soll sich die Umweltprüfung nur auf das beziehen, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans**

Planerische Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Wattenheimer Straße II“ ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes am südlichen Ortsrand von Hettenleidelheim (Gesamtgröße des Bebauungsplanes 10.758 m<sup>2</sup>). Ergänzend hierzu werden Regelungen zur Kompensation der mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen.

Zur Beschreibung der maßgeblichen Festsetzungen für das Vorhaben wird auf die Ausführungen im ersten Teil der Begründung verwiesen.

#### **1.2 Darstellung der für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

##### **1.2.1 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

Für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen und Tiere, Landschaftsschutz und Ortsgestalt, Kultur- und sonstige Sachgüter werden in verschiedenen Fachgesetzen, Verordnungen und Richtlinien Ziele des Umweltschutzes definiert, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorschriften für die Beachtung umweltbezogener Belange im Bauleitplanverfahren stellen vor allem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das rheinland-pfälzische Naturschutzgesetz (LNatSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Landeswassergesetz (LWG) sowie das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) dar.

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist insbesondere die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in seiner aktuellen Fassung i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG in seiner aktuellen Fassung beachtlich.

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus

- § 1 Abs. 5 BauGB: Danach sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Danach sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Hierzu gehören insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d.
- § 1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:
    - Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
    - Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.
    - Gemäß § 1a Abs. 4 BauGB sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Nature 2000 Gebiet) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann.
    - Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

### 1.2.2 Ziele aus einschlägigen Fachplänen

#### Regionaler Raumordnungsplan

Der Einheitliche Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar (2014) stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie als Regionaler Grünzug dar. Hierzu erfolgte bereits eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durch die Untere Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim. Diese hat in ihrem raumordnerischen Entscheid im August 2017 folgendes festgehalten:

*„Der im Süden der Ortslage des Grundzentrums Hettenleidelheim geplante Neubau eines REWE-Lebensmittelmarktes inkl. einer Filiale der RV-Bank östlich der Wattenheimer Straße ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“*

#### Flächennutzungsplan

Die Verbandsgemeinde Leinigerland ist am 01. Januar 2018 durch Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Grünstadt-Land und Hettenleidelheim entstanden.

In diesem Zusammenhang ist in § 204 Abs. 2 BauGB geregelt: „werden Gemeinden in ihrem Gebiet oder Bestand geändert [...] gelten [...] bestehende Flächennutzungspläne fort“. Vor diesem Hintergrund ist im vorliegenden Fall der gültige FNP der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim maßgeblich. Dieser stellt das in Rede stehende Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Somit entspricht die Planung nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Für die konzeptionelle Verwirklichung der Planungsüberlegungen der Gemeinde Hettenleidelheim ist daher eine Änderung der Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich erforderlich. Hierfür ist das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“

Der Fachbeitrag Naturschutz greift die landespflegerischen Zielvorstellungen des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan auf und konkretisiert diese für den Planungsraum.

Die im Fachbeitrag Naturschutz getroffenen landespflegerischen Zielvorstellungen wurden - soweit möglich - in den Bebauungsplan übernommen.

## 2 Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1 Tiere und Pflanzen

Da das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen Ortslage und freier Landschaft liegt, sind Tiere aus der siedlungsgebundenen Artengruppe sowie aus der Artengruppe der freien Landschaft zu erwarten.

Eine spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung wurde nicht durchgeführt.

Der Bestand an Biotopstrukturen wurde im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz erfasst.

Das etwa 1,07 ha große Planungsgebiet liegt südlich der Ortslage von Hettenleidelheim an der Gemarkungsgrenze zur Nachbargemeinde Wattenheim.

Westlich der das Gebiet erschließenden Kreisstraße befinden sich ein Lebensmittel-Discounter sowie der Neubau der Feuerwehr Hettenleidelheim. Nach Süden und Osten schließen Landwirtschaftsflächen an. Nach Norden grenzt die Ortsrandbebauung mit Einfamilienhäusern und dazugehörigen Gartengrundstücken an.

Bei den von der Umnutzung betroffenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker).

Die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen sind nach Biotopwertverfahren folgendermaßen einzustufen:

- Stufe II (gering) Acker
- Stufe I (sehr gering) Straße, Wege, Siedlungsflächen.

#### 2.1.2 Schutzgebiete und geschützte Arten

##### Schutzgebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenfalls nicht vorhanden.

Das Plangebiet schließt östlich an den deutschen Teil des Biosphärenreservates Pfälzerwald-Nordvogesen sowie an eine Entwicklungszone innerhalb des Naturparks Pfälzerwald an. Nach dem derzeitigen Verfahrensstand ist davon auszugehen, dass der Schutzzweck des Biosphärenreservates sowie des Naturparks durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

##### Geschützte Pflanzen

Gezielte vegetationskundliche Untersuchungen fanden nicht statt. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzenarten im Plangebiet. Aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotopstrukturen ist das Vorkommen von geschützten Pflanzen nicht zu erwarten.

### Geschützte Tierarten

Es fanden keine speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen statt. Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände planungsrelevanter Arten wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (s. eigenes Dokument) vorgenommen.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

*Größe, Lage und die damit verbundenen Störungseinflüsse lassen das Lebensraumangebot innerhalb des Plangebietes als grundsätzlich suboptimal erscheinen. Lediglich für wenige Vogelarten weist das Gebiet eine Eignung als (Teil-)Habitat auf.*

*Es sind unter den bewerteten Arten jedoch keine, die in ihrem Vorkommen essentiell auf das Gebiet bzw. speziell auf den Eingriffsbereich angewiesen sind. Das Biotoppotential der Umgebung stellt eine gleich- bzw. höherwertige Lebensraumalternative dar.*

*Gehölze, die als Brut- oder Reproduktionsstätte dienen könnten, sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.*

*Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1-3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG ausgelöst. Das Vorhaben ist nach artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.*

#### **2.1.3 Geologie, Boden und Relief**

Der geologische Untergrund wird im Untersuchungsgebiet aus Löss, Lösslehm, Schwemmlöss und Sandlöss der Quartär und Pleistozän gebildet.

Die Bodenart ist für das Plangebiet als lehmiger Sand bzw. Lehm angegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in weiten Teilen von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Das Plangebiet liegt auf Geländehöhen zwischen 257 m ü. NN an der Straße und ca. 261 m ü. NN im zentralen Bereich.

#### **2.1.4 Fläche**

Das gesamte Plangebiet ist bereits durch anthropogene Nutzung als Straßenverkehrsfläche bzw. intensiv genutzter Acker geprägt.

#### **2.1.5 Altablagerungen**

Weder bei der Gemeinde Hettenleidelheim, noch bei der Verbandsgemeinde Leinigerland liegen Erkenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vor, die eine bauliche Nutzung beeinträchtigen könnten oder weitergehende Erkundungen erforderlich machen würden.

#### **2.1.6 Wasserhaushalt**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grundwasserlandschaft der Tertiären Mergel und Tone. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 77 mm/a und ist als niedrig einzustufen. Die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung ist als mittel eingestuft.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten durch das Büro Schmihing erstellt. Die Ergebnisse können diesem Gutachten entnommen werden.

#### 2.1.7 Luft / Klima

Das Klima innerhalb des Plangebietes und der naturräumlichen Einheit „Eisenberger Becken“ ist trocken und warm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 9 und 10 °C. Im Jahresmittel fallen zwischen 450 und 600 mm an Niederschlag. Hauptwindrichtung ist Südwest.

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet dienen der nächtlichen Kaltluftproduktion.

#### 2.1.8 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Hettenleidelheim. Das Gebiet besitzt keine relevante Erholungsinfrastruktur. Das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz bietet die Möglichkeit der ortsnahen Erholung.

Das Ortsbild im Geltungsbereich sowie auch das Landschaftsbild insgesamt sind von dem Wechsel zwischen Acker- und Grünlandflächen mit wenigen Gehölzstrukturen geprägt.

#### 2.1.9 Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltprüfung relevant sind allein solche Auswirkungen, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen.

##### Lärm

Zur Beurteilung der Immissionen vorhandener Schallquellen auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den Lärm durch die neue Anlage die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Im Hinblick auf den Verkehrslärm sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.

##### Radonvorsorge

Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem natürlich vorkommenden, radioaktiven Schwermetall Uran entsteht. Da Uran, wenn auch nur in geringer Konzentration, fast überall in der Erdkruste vorhanden ist, ist Radon ebenfalls im Erdreich nachzuweisen. Da radioaktive Stoffe, wie Radon, die Zellen eines lebenden Organismus schädigen können, wurde vom Landesamt für Geologie und Bergbau für das Land Rheinland-Pfalz eine Radon-Prognosekarte erstellt.

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Daher wird im Bebauungsplan empfohlen, grundsätzlich eine projektbezogene Radonmessung (Langzeitmessung über 3-4 Wochen) in der Bodenluft des Bauplatzes durchzuführen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen (z. B. Abschluss des Treppenhauses gegenüber dem Untergeschoss, Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich, Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte) zu entscheiden. Werden hierbei Werte über 100.000 Becquerel Radon pro Kubikmeter Bodenluft festgestellt, wird angeraten, bauliche Versorgungsmaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in Gebäude weitgehend zu verhindern.

Eine verbindliche Festsetzung ist auf der Rechtsgrundlage des § 9 BauGB nicht möglich. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis.

#### **2.1.10 Kultur- und Sachgüter**

Kulturdenkmäler oder Denkmalzonen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im Bereich der Kreisstraße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen Versorger.

### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

#### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

##### **2.2.1.1 Prognostizierte Auswirkungen bei Plandurchführung**

Mit Durchführung der Planung sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

##### **Baubedingte Wirkungen:**

- Beeinträchtigung / Zerstörung von Böden durch Abgrabungen und Aufschüttungen, Versiegelung und Verdichtung.
- Lärm, Erschütterungen und Abgasemissionen durch Baumaschinen während der Bauphase.
- Potentielle Gefährdung des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser
- Visuelle Beeinträchtigungen während des Baubetriebs.

##### **Anlagenbedingte Wirkungen:**

- Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung.
- Erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung.
- Änderung des Lokalklimas durch die aufheizende Wirkung von Gebäuden und versiegelten Flächen.
- Biotop- und Lebensraumverlust.
- Überprägung des Landschaftsbildes durch die Bebauung.

##### **Betriebsbedingte Wirkungen:**

- Zunahme von Emissionen (z.B. CO<sub>2</sub>) aus Heizungen und Betriebsvorgängen.
- Zunahme von Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr.

### **2.2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter**

Die Umsetzung des geplanten Sondergebietes wird zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Als wesentlicher Konflikt ist die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen anzuführen.

Diese lässt sich durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen kompensieren.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen sich wie folgt dar:

- Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung der geplanten Sondergebietsnutzung kommt es zu einem (Teil-) Lebensraumverlust für die heimische Tierwelt. Dieser Eingriff ist aufgrund der vorhandenen, besseren Habitatausstattung im direkten Umfeld als nicht erheblich einzustufen. Es werden keine für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutenden Biotope beeinträchtigt.

In Bezug auf das Artenschutzrecht werden keine Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst.

- Schutzgebiete und geschützte Arten

Auswirkungen auf Schutzgebiete und geschützte Arten sind nicht zu erwarten.

- Fläche

Mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes geht eine derzeit landwirtschaftlich genutzte und somit stark anthropogen geprägte, aber unversiegelte Fläche am Ortsrand verloren.

- Boden

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer potentiellen Neuversiegelung im Umfang von rund 6.500 m<sup>2</sup>. Es kommt zu einem Verlust der Bodenfunktionen durch die Versiegelung sowie zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Abgrabungen und Auffüllungen. Die Auswirkungen sind im Bezug auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen, können durch die externen landespflegerischen Maßnahmen aber kompensiert werden.

- **Wasser / Wasserhaushalt**

Durch die Neuversiegelung kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und zu einer verringerten Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen sind als erheblich einzustufen, können durch die landespflegerischen Maßnahmen aber kompensiert werden. Werden beim Bau des Lebensmittelmarktes Grundwasser führende Schichten tangiert, besteht eine potentielle Gefährdung, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

Oberflächenbefestigungen sind mit versickerungsfähigen Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,7 herzustellen.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde ein Fachgutachten durch das Büro Schmihing erstellt. Die Ergebnisse können diesem Gutachten entnommen werden.
- **Luft / Klima**

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch die Bebauung kleinklimatisch zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur und zu einer zusätzlichen Aufheizung der Luft. Die Windgeschwindigkeit der bodennahen Luftschichten nimmt ab. Diese kleinräumigen Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen und treten nur lokal auf.
- **Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

In Hinblick auf das Landschafts- / Ortsbild führt die vorliegende Planung zu einer Veränderungen durch Überbauung und zu einer neuen Ortsrandsituation. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen. Durch die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen ist eine Eingrünung der Bebauung sichergestellt.
- **Mensch**

Zur Beurteilung der Immissionen vorhandener Schallquellen auf das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf den Lärm durch die neue Anlage die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich ist, um die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Im Hinblick auf den Verkehrslärm sind keine schalltechnischen Maßnahmen erforderlich.
- **Kultur- und Sachgüter**

Es sind zum gegenwärtigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Im Bereich der Kreisstraße liegen Ver- und Entsorgungsleitungen der örtlichen Versorger.

### 2.2.1.3 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Für das Gebiet sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans Auswirkungen in folgendem Umfang und folgender Erheblichkeit zu erwarten: Die wesentlichen und erheblichen Eingriffe erfolgen durch die Flächenversiegelung:

Umweltschutzgut	Umweltauswirkung	
	nicht erheblich	erheblich
Tiere / Pflanzen	X	---
Geologie / Boden	---	X
Fläche	X	--
Wasser / Wasserhaushalt	---	X
Luft / Klima	X	----
Orts- und Landschaftsbild / Erholung	X	----
Mensch	X	---
Kultur- und Sachgüter	X	---

### 2.2.1.4 Wechselwirkungen

Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### 2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne das geplante Vorhaben die bisherige Nutzung als intensiv genutzte Ackerflächen weitergeführt wird.

- Tiere und Pflanzen  
Das Plangebiet kann weiterhin als anthropogen geprägter und vorbelasteter (Teil-) Lebensraum genutzt werden.
- Schutzgebiete und geschützte Arten  
Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Evtl. vorkommende geschützte Arten können das Plangebiet weiterhin als (Teil-)Lebensraum nutzen.
- Fläche  
Die Fläche verbleibt weiterhin unversiegelt, aber stark anthropogen geprägt am Ortsrand von Hettenleidelheim
- Boden  
Die unversiegelten Flächen bleiben Standorte der Ackerflächen.

- Wasser/Wasserhaushalt  
Es ergibt sich keine Veränderung am Oberflächenwasserabfluss.
- Luft/Klima  
Das Plangebiet wirkt weiterhin als Kaltluftentstehungsfläche.
- Orts- und Landschaftsbild/Erholung  
Das Plangebiet bietet weiterhin durch das vorhandene landwirtschaftliche Wegenetz die Möglichkeit der ortsnahen Erholung, bietet darüber hinaus aber keine erholungsrelevante Infrastruktur.
- Mensch  
Es ergibt sich keine Veränderung des derzeitigen Status.
- Kultur- und Sachgüter  
Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die vorhandenen Sachgüter verbleiben in ihrem derzeitigen Zustand.

## **2.3 Weitere Belange des Umweltschutzes / Weitere Entwicklungsprognosen**

### **2.3.1 Vermeidung von Emissionen / Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Um Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind die geltenden technischen Standards einzuhalten.

### **2.3.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt wie bislang über die bestehenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Für das gesamte Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

### **2.3.3 Nutzung erneuerbarer Energien und Energieeffizienz**

Aufgrund der durch Klimawandel vermehrt auftretenden Extremwetterereignissen (u.a. Hitzewellen, Hochwasser), gilt es, den Ausstoß von Treibhausgasen, die den Klimawandel weiter beschleunigen, zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sollten die Eigentümer von Gebäuden den Wärme- und Kälteenergiebedarf nicht nur durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien decken (vgl. § 3 Abs. 1 EEWärmeG), sondern gänzlich auf die Nutzung fossiler Energien verzichten.

Im Rahmen des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes werden keine Vorgaben zum Einsatz regenerativer Energien gemacht.

### **2.3.4 Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht von der geplanten Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen aus.

### **2.3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kumulationswirkungen durch Vorbelastungen oder im Nahbereich des Plangebiets nicht erkennbar.

## 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die gestattete bauliche Inanspruchnahme von Flächen führt unvermeidlich zu Umweltauswirkungen.

Die wesentlichen Eingriffe des vorliegenden Bebauungsplans erfolgen durch die Flächenversiegelung.

Zusätzlich zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten landespflege- rischen Maßnahmen werden weitere Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches benötigt.

Zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sieht der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vor. Die festgesetzten Maßnahmen sind mitunter multifunktional angelegt und dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft innerhalb des Gebietes. Folgende Maßnahmen wurden getroffen:

### 2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

#### **Reduzierung des Oberflächenabflusses (ohne Planeintrag)**

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur Verringerung der Beeinträchtigungen des Bodenwasserhaushaltes sind die zu errichtenden Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

### 2.4.2 Schutzmaßnahmen

#### **Schutz des Oberbodens (ohne Planeintrag)**

Zum Schutz des Oberbodens ist dieser vor Beginn der Bauarbeiten im Rahmen der Geländemodellierung abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Oberboden darf dabei nicht verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 sind bei der Ausführung der Bodenarbeiten zu beachten.

Abgeschobener Oberboden ist zur Zwischenlagerung auf Mieten mit einer Höhe geringer 2 m aufzusetzen und bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ggf. mit einer geeigneten Zwischenansaat zu begrünen.

### 2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

#### **M 1 Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden**

Die Versickerungsmulden sind landschaftsgerecht als Erdmulde auszugestalten und nach Fertigstellung der Erdarbeiten mit einer standortgerechten, zertifizierten Gräser-Kräuter-Mischung der Herkunftsregion 9 anzusäen. Eine Bepflanzung der Mulden mit standortangepassten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste A (s. Anhang) ist zu Eingrünungszwecken notwendig und vorzusehen.

Die Pflege ist extensiv mit maximal 2 Mahddurchgängen pro Jahr durchzuführen. Unterhaltungsmaßnahmen an den Versickerungsmulden sind nur in den Monaten von Oktober bis Februar zulässig.

**Fläche M 1: 576 m<sup>2</sup>**

***Begründung M1:***

*Die Maßnahme besitzt funktionsverbessernde Wirkung für den Wasserhaushalt (Versickerung im Gebiet) sowie das Arten- und Biotopentwicklungspotenzial. Die Maßnahme dient auch der Schaffung von Lebensräumen sowie der Gebietsbegrünung und -eingrünung.*

*Die Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffsregelung nicht angerechnet.*

**M 2 Gehölzpflanzung zur freien Landschaft (Gebietseingrünung)**

Zur optischen Einbindung des gesamten Plangebietes und des neuen Gebäudes ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Pflanzfläche eine umlaufende Gehölzpflanzung mit integrierten hochstämmigen Bäumen aus standortgerechten Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Pflanzliste A, s. Anhang). Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem maximalen Abstand von 1,5 m versetzt zueinander zu pflanzen (Pflanzdichte: 1 Pflanze / 2,25 m<sup>2</sup>). Die Pflanzdichte darf nicht unterschritten werden. Die Gehölzpflanzung ist - sofern aufgrund der Breite des Pflanzstreifens möglich - in einer mind. 3-reihigen Ausführung umzusetzen. Die in die Eingrünung integrierten Bäume sind mit einem Abstand von 8-10 m zueinander zu pflanzen. Ausfälle von Bäumen und/oder Sträuchern sind gleichartig zu ersetzen.

Auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) ist zu achten.

Die Pflanzung hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

**Fläche M 2: 1.623 m<sup>2</sup>**

***Begründung M 2:***

*Die Anlage einer umlaufenden Gehölzpflanzung dient der optischen Einbindung der neuen Bebauung in das Landschaftsbild und der Schaffung von Lebensräumen.*

*Die Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffsregelung nicht angerechnet.*

**M 3 Anpflanzung von Bäumen (ohne Planeintrag)**

Im Plangebiet ist je sechs zu errichtende Stellplätze für Personenkraftfahrzeuge ein Laubbaum-Hochstamm in einer ausreichend großen Pflanzgrube zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig und spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bedarf gegen Anfahren zu schützen.

Die Gehölzarten sind gemäß der Pflanzliste B zu wählen.

*Hinweis: Eine Überstellung der Stellplätze durch die zu pflanzenden Bäume wird empfohlen. Die Bäume innerhalb der Eingrünung im Rahmen der Maßnahme M2 sind hierfür nicht anzurechnen.*

### **Begründung M 3:**

*Die Anpflanzung von heimischen Bäumen dient der Durchgrünung der Parkflächen.*

*Die Maßnahme wird im Rahmen der Eingriffsregelung nicht angerechnet.*

#### **2.4.4 Externer Ausgleich (ohne Planeintrag)**

Das Kompensationsdefizit wird gemeinsam mit der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz auf einer externen Fläche in der Gemarkung Kettenheim (VG Alzey-Land, Landkreis Alzey-Worms) realisiert. Zwischen der Stiftung und der Ortsgemeinde Hettenleidelheim wird zur Sicherung der Fläche und Umsetzung der Maßnahmen ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen. Die Maßnahmenbeschreibung als Anlage zum städtebaulichen Vertrag trifft Regelungen zu Nutzungsart und Nutzungshäufigkeit, zum Viehbesatz, zu Düngung und Pflanzenschutz, zur Grünlandpflege und regelt weiterhin weitere Nutzungen und Baumpflanzungen.

Die externe Maßnahme wurde im Vorfeld der Offenlage mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Bad Dürkheim abgestimmt.

Die Maßnahme ist nachfolgend aufgeführt. Für eine detaillierte Darstellung der Maßnahme wird auf den Fachbeitrag Naturschutz sowie die Maßnahmenbeschreibung der externen Ausgleichsfläche verwiesen.

**Maßnahme M 4:** Entwicklung von extensivem Grünland 7.000 m<sup>2</sup>

#### **2.4.5 Hinweise und Empfehlungen zu weiteren Maßnahmen**

Des Weiteren wurden in den Bebauungsplan als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen weitere Empfehlungen und Hinweise abgedruckt.

##### Grüngestaltung / Grenzabstände /

Die nach den §§ 44 bis 47 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (LNRG) erforderlichen Grenzabstände bei Anpflanzungen sind einzuhalten. Insbesondere folgende Grenzabstände sind zu beachten (weitere Informationen hierzu sind den §§ 44 und 45 LNRG zu entnehmen):

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnusssämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			Maß der Mehr-
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		höhe größeren
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		Abstand als
			0,75 m

### Radonvorsorge

Gemäß der Radon-Prognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem erhöhtes und lokal über einzelnen Gesteinshorizonten hohes Radonpotenzial ermittelt wurde.

Zur Vermeidung von Wiederholungen s. vorne in Kapitel 2.1.9 und in Teil A der Begründung.

## **2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie Optimierung der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine für das verfolgte Planungsziel ausreichend große Fläche am Siedlungsrand von Hettenleidelheim. Innerhalb des bebauten Gemeindebereichs ist aufgrund der kleinteiligen Siedlungs- und Gebietsstruktur die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens nicht möglich. Darüber hinaus ist die Fläche in dem Einzelhandelskonzept der Alt-Verbandsgemeinde Hettenleidelheim als Standort für die Nahversorgung bereits vorgesehen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der verfolgten Planungsziele und des Geltungsbereichs kommen daher nicht in Betracht.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt die Eingriffsbilanzierung durch Quantifizierung der mit den getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen möglichen zusätzlichen Neuversiegelung bzw. sonstiger Beeinträchtigungen und Gegenüberstellung von Eingriffen und grünordnerischen Maßnahmen.

Die Erhebung noch genauerer Bestandsdaten hätte weder im Hinblick auf die Beurteilung der Eingriffe noch im Hinblick auf die zu ergreifenden Maßnahmen weitere zusätzliche Erkenntnisse erwarten lassen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben traten bislang nicht auf. Festzustellen ist, dass sonstige, weiter ins Detail gehende qualifizierende und quantifizierende Beschreibungen zu den Schutzgütern Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch und Kultur- und Sachgüter sowohl im Zustand des Status Quo als auch für den Prognosezeitpunkt die vorstehenden Ergebnisse nicht verändert hätten.

### **3.2 Monitoring**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/Städte 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.

Allerdings ist diesbezüglich auszuführen, dass bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert wurden und dass hinsichtlich der meisten Umweltauswirkungen wohl kaum Abweichungen von den Prognosen des Umweltberichts zu erwarten sind (z.B. Flächenverbrauch).

Es gewinnt daher die Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen an Bedeutung.

Die Versickerungsmulden werden im Rahmen der Bautätigkeit und der Anlage der Parkplätze hergestellt. Ein erstes Monitoring erfolgt durch eine Überprüfung auf Ebene der Ausführungsplanung. Ein kontinuierliches Monitoring erfolgt im Rahmen der erforderlichen Pflege der Mulden.

Die Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen wird im Rahmen der Baukontrolle überprüft.

Die Sicherung und Pflege der externen Kompensationsmaßnahme ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stiftung Kulturlandschaft Rheinland-Pfalz und der Ortsgemeinde Hettenleidelheim sichergestellt.

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehalten, die Ortsgemeinde Hettenleidelheim zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen von der Durchführung der Baumaßnahmen unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Die geplante Ausweisung von Sonderbauflächen führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es kommt zu einer potentiellen Neuversiegelung im Umfang von rund 6.500 m<sup>2</sup>.

Die vorhandenen Biotopstrukturen sind von geringer Wertigkeit und bieten lediglich häufigen und weit verbreiteten Arten einen Teillebensraum.

Den Eingriffen stehen folgende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber:

- M 1: Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulden
- M 2: Gebietseingrünung
- M 3: Anpflanzung von Bäumen

Darüber hinaus ist ein Ausgleich auf externen Flächen erforderlich:

- M 4: Entwicklung von extensivem Grünland

Durch das geplante Bauvorhaben kommt es nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG. Die Umsetzung des Planvorhabens führt bei keiner planungsrelevanten Tierart zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population.

Mit den angeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs wurde der Eingriff im Geltungsbereich soweit wie möglich minimiert. Die Maßnahmen im Geltungsbereich können die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor Ort nur teilweise ersetzen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt hauptsächlich auf externen Flächen. Die Sicherung und Pflege dieser externen Maßnahmen ist durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Für die externe Ausgleichsmaßnahme wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, das Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist. Aus fachgutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass bei Durchführung der gesamten, oben genannten Maßnahmen der Eingriff im Sinne des Naturschutzrechts kompensiert ist.

### 3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

#### Gesetze

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der 16. Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- **Landeswassergesetz** (LWG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237) geändert worden ist
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) Rheinland-Pfalz in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist

#### Fachpläne / Fachgutachten

- **RROP** – Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar
- **FNP** - Flächennutzungsplanung der ehemaligen Verbandsgemeinde Hettenleidelheim
- **BBP 11/2019**: Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „An der Wattenheimer Straße II“
- **Ingenieurbüro Schmihing** – Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Grünstadt, 12.11.2019
- **BUG Consult GmbH** – Baugrunduntersuchung, Kirchheimbolanden, 08.11.2019
- **GSB Schalltechnisches Beratungsbüro** – Schalltechnisches Gutachten, St. Wendel, 30.08.2019

#### Weitere Quellen

- **Geoportal Boden** des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB RLP), Mainz unter [http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=19](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=19), abgerufen 11/2019
- **Geoportal Wasser** – GIS Client des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter <http://www.gda-wasser.rlp.de/GDAWasser/client/gisclient/index.html?applicationId=12588&forcePreventCache=14143139175>, abgerufen 11/2019
- **GDKE RLP** - Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Koblenz unter <http://gdke-rlp.de/index.php?id=19106>, abgerufen 11/2019

- **HpnV** - Heutige potentielle natürliche Vegetation des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter  
[http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod\\_showMetadata.php?languageCode=de&resource=layer&layout=tabs&id=41710](http://www.geoportal.rlp.de/mapbender/php/mod_showMetadata.php?languageCode=de&resource=layer&layout=tabs&id=41710), Stand 03/2011, abgerufen 11/2019
- **LANIS RLP** - Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz (MUEEF RLP), Mainz unter  
[https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/](https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/), abgerufen 11/2019
- **VBS** - Planung vernetzter Biotopsysteme des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz (LfU RLP), Mainz unter  
<https://lfu.rlp.de/de/naturschutz/daten-zur-natur-planungsgrundlagen/planung-vernetzter-biotopsysteme/bad-duerkheim/>, abgerufen 11/2019