

ORTSGEMEINDE NIEDERKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET FORSTER STRASSE“

BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG

Bearbeitungsstand: 06.02.2009



B E G R Ü N D U N G gem. BauGB

1.	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis	3
2.	Verfahren	3
3.	Beschreibung des Plangebietes / Gebietsabgrenzung	5
4.	Planungsvorgaben	8
4.1	Regionaler Raumordnungsplan 2004	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
5.	Konzeption	9
5.1	Städtebauliches Konzept und Erschließung	9
5.2	Ver- und Entsorgung	10
6.	Immissionsschutz	10
6.1	Gewerbelärm	10
6.2	Verkehrslärm	12
6.2.1	Ausgangslage	12
6.2.2	Grundlagen zur Einschätzung der Lärmbelastung	13
6.2.3	Berechnung der Lärmbelastung nach RLS 90	14
6.2.4	Fazit	15
7.	Altlasten	15
8.	Begründung der grundlegenden Festsetzungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	17
8.3	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
8.5	Örtliche Bauvorschriften	20
9.	Umweltbericht	20
9.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB (s. auch Kap. 1 und 5)	20
9.2	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind gem. Pkt. 1b der Anlage zu § 2a BauGB	21
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gem. Pkt. 2 der Anlage zu § 2a BauGB	23
9.3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB (aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)	23

9.3.2	Auswirkungen durch die Planungsdurchführung (teilweise aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)	31
9.3.2.1	Auswirkungen auf den Boden	31
9.3.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere.....	32
9.3.2.3	Auswirkungen auf Luft / Klima.....	34
9.3.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	34
9.3.2.5	Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild.....	35
9.3.2.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	35
9.3.2.7	Auswirkungen auf den Menschen	35
9.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gem. Pkt. 2b der Anlage zu § 2a BauGB.....	36
9.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB (aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)	36
9.3.5	Alternative Planungsmöglichkeiten gem. Pkt. 2d der Anlage zu § 2a BauGB	39
9.4	Verwendete technische Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung gem. Pkt. 3a der Anlage zu § 2a BauGB	40
9.5	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) gem. Pkt. 3b der Anlage zu § 2a BauGB.....	40
9.6	Zusammenfassung des Umweltberichts gem. Pkt. 3c der Anlage zu § 2a BauGB	41
10.	Bodenordnung.....	43

1. Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis

Im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederkirchen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Der Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Forster Straße“ ist erforderlich, um dem dringenden Bedarf an Erweiterungs- und Entwicklungsflächen des örtlichen Gewerbes Rechnung zu tragen. Konkrete Bauabsichten wurden bereits anhand entsprechender Bauvoranfragen dokumentiert. Für das Plangebiet liegen außerdem bereits konkrete schriftliche Bewerbungen mit einem Gesamtflächenbedarf von rd. 13.000 qm vor, davon 11.000 qm aus der einheimischen Bevölkerung und rd. 2.000 qm durch Betriebe aus der VG-Deidesheim (Stand Abwägungsverfahren vom 25.01.2008).

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederkirchen zwischen Forster Straße im Norden und der Hauptstraße im Süden am Ortsausgang. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Winzereibetrieb (Weinmacher). Da es sich hier um einen bestehenden Betrieb handelt, bei dem die Flächen zu einem großen Teil bereits baulich genutzt sind, wurden diese Bereiche vom Plangebiet ausgenommen.

Entlang des westlichen Gebietsrandes ist eine Straßentrasse als Teilstück der nördlichen Ortsumgehung und zur Anbindung des Gewerbegebietes über die Forster Straße an den überörtlichen Verkehr geplant. Die Straßenführung und die Verknüpfung mit der L 527 sowie der Straßenquerschnitt sind mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Östlich, parallel zur Straße, ist ein Grünstreifen als Maßnahmenfläche festgesetzt. Neben der Randeingrünung ist dieser Streifen auch für die Ableitung und Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser vorgesehen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Eigenentwicklung in der Ortsgemeinde Niederkirchen und das Teilstück der Umfahrungsstraße zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat Niederkirchen die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 07.06.2002 durch den Gemeinderat Niederkirchen beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 21.06.2002 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 24.01.2007 sowie durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim in der Zeit vom 25.01.2007 bis einschließlich 16.02.2007.

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 02.01.2007 um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Niederkirchen am 25.01.2008 behandelt.

Der Gemeinderat Niederkirchen hat am 25.01.2008 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses erfolgte am 04.04.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die öffentlichen Planungsträger wurden mit Schreiben vom 04.04.2008 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Planentwurf mit Begründung lag vom 14.04.2008 bis einschließlich 16.05.2008 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Niederkirchen vom 15.08.2008 behandelt.

Der Gemeinderat Niederkirchen hat in der Sitzung vom 15.08.2008 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 05.12.2008 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim.

Die öffentlichen Planungsträger wurden mit Schreiben vom 05.12.2008 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Die Planungsträger, bei denen von einer besonderen Betroffenheit ausgegangen worden ist, wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Planentwurf mit Begründung lag erneut vom 16.12.2008 bis einschließlich 09.01.2009 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Gemeinderates Niederkirchen am 06.02.2009 behandelt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 88 LBauO wurde in der Sitzung des Gemeinderates Niederkirchen am 06.02.2009 gefasst.

3. **Beschreibung des Plangebietes / Gebietsabgrenzung**

Das rd. 3,1 ha große Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederkirchen. Es wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Forster Straße,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zu Deidesheim,
- im Süden durch die südliche Grenze der Hauptstraße sowie die Grundstücke Pl.Nr. 495/10, 495/7 und 495/13,
- im Süden, Osten und teilweise auch Westen durch den bereits bebauten Teilbereich des Grundstücks Pl.Nr. 494/3 (Betriebsgrundstück der Niederkirchener Weinmacher),
- im Osten durch die Grundstücke Pl.Nr. 495/13 und 495/14 sowie durch eine Teilfläche der Pl.Nr. 495/12 (Hauptstraße).

Abb. 1: Geltungsbereich Bauungsplan



Zusätzlich werden die Grundstücke Gewann „Osterbrunnen“ Flst.-Nr. 898 und 899 für die externen Ausgleichsmaßnahmen als zweiter Geltungsbereich in den Bebauungsplan einbezogen.

Abb. 2: Geltungsbereich externe Ausgleichsfläche

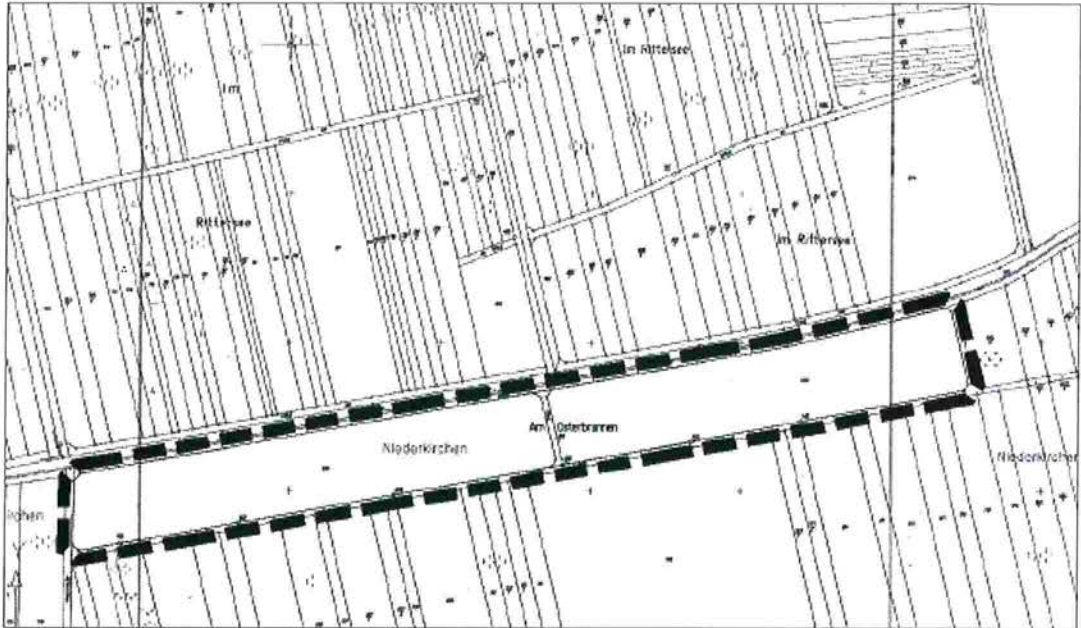
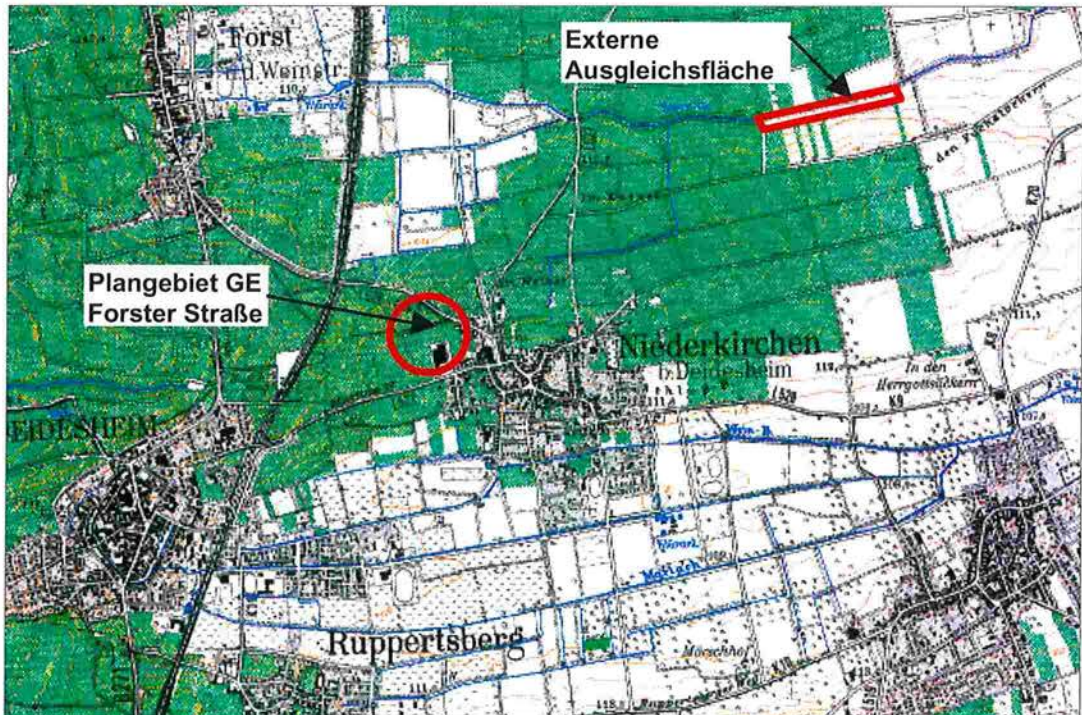


Abb. 3: Übersicht - Lage der Geltungsbereiche im Raum



4. Planungsvorgaben

4.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004

Der Ortsgemeinde Niederkirchen ist im rechtsverbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 keine zentralörtliche Funktion und auch keine „besondere Gemeindefunktion Gewerbe“ zugewiesen. Von daher ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen im Sinne der Eigenentwicklung ausschließlich an dem Bedarf ortsansässiger Betriebe zu orientieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Forster Straße“ ist notwendig, da sich aus dem örtlichen Gewerbe ein dringlicher Bedarf an Erweiterungs- und Entwicklungsfläche ergeben hat. Konkrete Bauabsichten wurden bereits anhand entsprechender Bauvoranfragen dokumentiert.

Eine nochmals erfolgte Abfrage hat ergeben, dass für das Plangebiet konkrete schriftliche Bewerbungen mit einem Gesamtflächenbedarf von rd. 13.000 qm vorliegen, davon 11.000 qm aus der einheimischen Bevölkerung und rd. 2.000 qm durch Betriebe aus der VG-Deidesheim (Stand Abwägungsverfahren vom 25.01.2008).

Die Ausweisung des Gewerbegebietes dient damit der Eigenentwicklung.

Die Planfläche ist in der Gesamtkarte des Regionalen Raumordnungsplanes bereits als „geplante Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe“ dargestellt und aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde entwickelt.

Somit steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim von 2005 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie die geplante Verkehrsstraße als Verkehrsfläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Konzeption

5.1 Städtebauliches Konzept und Erschließung

Der Standort für die Ansiedlung des örtlichen Gewerbes liegt im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederkirchen. In diesem Bereich wird das Ortsbild von der örtlichen Winzergenossenschaft dominiert, deren großflächige Hallen einen gewerblichen Charakter aufweisen. Dieser bauliche Ansatz wird durch das neue Gewerbegebiet ergänzt.

Die geplante gewerbliche Eigenentwicklung fügt sich in die bestehende Nutzungsstruktur in diesem Bereich ein. Auch der Betrieb der Weinmayer ist von seiner Art und dem Umfang der Tätigkeiten als gewerblicher Betrieb einzustufen.

Durch die bauliche Erweiterung, verbunden mit einer Randeingrünung, kann der Ortseingang neu gestaltet werden.

Die Erweiterung der baulichen Gewerbe-Entwicklung in diesem Bereich ist auch aus verkehrstechnischer Sicht günstig. In Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung wird hier zukünftig eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben sein. Solange die im Bebauungsplan einbezogene Teilfläche dieser Umgehungsstraße noch nicht realisiert ist, kann durch eine provisorische Lösung über den vorhandenen Wirtschaftsweg durch einen entsprechenden Ausbau eine Anbindung an die Hauptstraße westlich der Ortslage und damit weiter an die B 271 neu erfolgen. Dadurch kann die Ortslage von gewerblichem Verkehr entlastet werden.

Entlang des westlichen Gebietsrandes wird eine Straßentrasse als Teilstück der nördlichen Umgehung in die Planung einbezogen. Da die Straße als Teil einer Ortsumfahrung auszubilden ist, sind Zufahrten zu einzelnen Grundstücken von hier aus nicht vorgesehen. Bei der Informationsveranstaltung des Katasteramtes am 06.06.2007 wurde festgestellt, dass die Straße für die Gewerbegrundstücke keine direkte Erschließungsfunktion übernimmt. Daher haben die Grundstücke keinen Erschließungsvorteil und sind somit für diese Straße nicht beitragspflichtig. Die für die Herstellung der Straße erforderlichen Flächen, d.s. die Flächen die zusätzlich zur Fläche des Wirtschaftsweges benötigt werden, sind daher vom Straßenbaulastträger (Gemeinde) zu erwerben und werden nicht über einen Flächenabzug bereitgestellt. Die Gewerbegrundstücke werden von der Forster Straße aus erschlossen. Dazu soll eine private Verkehrsfläche (Straßenstich) in das Gebiet geführt werden.

So kann auch eine günstige, bedarfsgerechte Aufteilung des Gewerbegebietes erreicht werden. Kleinere Grundstücke, z.B. für Handwerksbetriebe, können entlang der Ortslage gebildet werden. Größere Grundstücke liegen westlich des Straßenstichs und werden von der

Forster Straße aus erschlossen. Das Grundstück der Weinmacher erhält über diesen privaten Straßenstich auch weiterhin einen Anschluss nach Norden zur Forster Straße, so dass bisherige Fahrbeziehungen auf Wirtschaftswegen zur Forster Straße über den neuen Straßenstich aufrechterhalten werden können.

5.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Betriebe mit Wasser und Elektrizität ist über die zu verlängernden örtlichen Versorgungsleitungen vorgesehen. Hierfür ist entsprechend der Nutzung die Einbindung der Versorgungsleitungen in eine Trafostation (Grundstücksgröße ca. 6 x 5 m) erforderlich. Der Trafostandort wurde mit den Stadtwerken abgestimmt. Im Bebauungsplan wird dieser Standort auf einer Fläche an der Privatstraße festgesetzt.

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll - soweit es nicht auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken zur Versickerung gebracht wird - in den Grünstreifen parallel zur Ortsrandstraße im Westen des Plangebietes abgeleitet werden.

6. Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Südlich befindet sich der Betrieb der Weinmacher, der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im Osten grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen an.

Während die südliche Nutzung des Weinmachers als weniger lärmempfindlich einzustufen ist, müssen die östlich gelegenen Wohnnutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen bei der Planung berücksichtigt werden.

Ein Schutz vor Immissionen soll durch die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet erreicht werden. Die zulässigen Nutzungen werden auf Grundlage des "Abstandserlass" des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz vom 26.02.1992 eingeschränkt.

Die im Anhang des Abstandserlasses aufgeführte Abstandsliste ist in sieben Abstandsklassen untergliedert, deren Schutzabstände von 1.500 m (Abstandsklasse I) bis zu 100 m (Abstandsklasse VII) reichen.

Durch die Gliederung des Baugebietes nach den Abstandsklassen der Abstandsliste kann erreicht werden, dass ein ausreichender Schutzabstand zur nächstgelegenen Wohnbebau-

ung besteht. Die in der Abstandsliste angegebenen Abstände beziehen sich auf die Abstände zu reinen Wohngebieten. Zum Schutz von Mischgebieten oder Dorfgebieten sind im Abstandserlass bestimmte Betriebsarten gekennzeichnet, bei denen die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden können.

Beispiel:

In einer Zone von 100 bis 200 m von einer reinen Wohnbebauung sollen gem. Abstandserlass nur Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zugelassen werden, in einer Abstandszone von 200 bis 300 m die Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste.

Da die benachbarte Bebauung des geplanten Gewerbegebietes einer Misch-/Dorfgebietsnutzung entspricht, kann für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ bei den Abständen die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt bzw. die Abstände verringert werden. Daher werden für das Gewerbegebiet GE 1, das einen Abstand von unter 100 m zur benachbarten Mischnutzung hat, Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen. Im GE 2, das einen größeren Abstand zur benachbarten Mischnutzung aufweist, werden auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen.

Die Anwendung der Abstandsliste bietet eine Orientierungsgrundlage für die Beurteilung von Nutzungskonflikten auf der Ebene der Bauleitplanung. Es ist dabei nach dem Regel-Ausnahmeprinzip zu verfahren. Bei Wahrung der in der Abstandsliste ausgewiesenen Schutzabstände besteht die Vermutung, dass es nicht zu unverträglichen Beeinträchtigungen zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung kommt.

Nicht anwendbar ist die Abstandsliste im Genehmigungsverfahren. Dies gilt sowohl für die Baugenehmigung als auch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung oder die Planfeststellung. Auf der konkreten Zulassungsstufe ist vielmehr eine individuelle Beurteilung der jeweiligen Nutzungskonflikte vorzunehmen. So haben die Fachbehörden etwa im Baugenehmigungsverfahren anhand der Antragsunterlagen zu prüfen, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft zu erwarten sind und ggf. durch Auflagen vermieden werden können. So weit die Bauvorlagen nicht ausreichen, um eine exakte Vorausberechnung der von der geplanten Anlage zu erwartenden Emissionen vornehmen zu können, werden sich die Beurteilung der voraussichtlichen Immissionssituation und die hieraus zu ziehenden Schlussfolgerungen auf Erfahrungswerte mit bestimmten Anlagearten i. S. einer typisierenden Betrachtung stützen. Die Abstandsliste bietet hier lediglich einen Anhalt, der eine konkrete Einzelfallbeurteilung nicht ersetzen kann. Auch bei Unterschreitung der Abstände kann daher das Einzelvorhaben ggf. mit entsprechenden Auflagen durchaus zulässig sein. Auch in Planfeststellungsverfahren des Fachplanungsrechts ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob das beantragte Vorhaben zu Gefahren,

erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft führt.¹

Damit ist durch das bau- bzw. immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren, das dem Bebauungsplanverfahren nachgeschaltet ist, sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

6.2 Verkehrslärm

6.2.1 Ausgangslage

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Deidesheim wurde für die Ortsgemeinde Niederkirchen eine nördliche Ortsumfahrung dargestellt. Diese Trasse bindet westlich von Niederkirchen an die L 527 an, führt nach Norden zur Forster Straße (Gemeindestraße), schwenkt nach Osten ab, führt weiter bis zur L 527 (Richtung Friedelsheim) und bindet östlich der Ortslage von Niederkirchen an die L 528 an. Ziel dieser nördlichen Ortsumfahrung ist es die Ortsdurchfahrt von Niederkirchen von Durchgangsverkehr sowie von einem Teil des Ziel- und Quellverkehrs, insbesondere aus den nördlichen Bereichen der Ortslage, zu entlasten.

Im Bebauungsplan Gewerbegebiet Forster Straße ist ein erster Abschnitt dieser Trasse für die Ortsumgehung enthalten. Der 1. Abschnitt bindet westlich der Ortslage an die L 527 an und führt nach Norden bis zur Forster Straße.

Der Verkehr auf dem im Bebauungsplan beinhalteten Straßenabschnitt wird im Wesentlichen von den Gewerbebetrieben im Bereich der Forster Straße genutzt werden. Der Effekt der sich durch eine durchgehende Straßenverbindung ergeben wird, tritt damit noch nicht ein. Es werden daher zunächst nur wenige Fahrzeuge auf diesem Streckenabschnitt verkehren. Zu beachten ist jedoch auch das Verkehrsaufkommen, dass bei einer voll ausgebauten Umfahrung zu erwarten ist.

Das voraussichtliche Verkehrsaufkommen für die nördliche Ortsumfahrung lässt sich ableiten aus vorliegenden Verkehrsunterlagen und Prognosen, die im Rahmen der B 271 angefertigt wurden und die auch die Bereiche der angrenzenden Ortsgemeinden beinhalten. Konkrete Aussagen zur Ortsumfahrung sind in den Untersuchungen jedoch nicht enthalten, so dass sich das Verkehrsaufkommen der (voll-) ausgebauten Umfahrung aus diesen Untersuchungen nur abschätzen lässt.

¹ Vgl. *Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht 3. Auflage 2005*

Im Folgenden soll geprüft werden, wie die Situation der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm im Westen des Plangebietes auf Grundlage der veränderten Rahmenbedingungen einzuschätzen ist und ob ggf. Maßnahmen gegen den Verkehrslärm zu ergreifen sind.

6.2.2 Grundlagen zur Einschätzung der Lärmbelastung

Das künftige Verkehrsaufkommen auf der Ortsumfahrung kann nur auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchungen, die im Rahmen des Baues der B 271 erarbeitet wurden, abgeschätzt werden. Als Arbeitsunterlagen wurde die Verkehrsuntersuchung des Büros Schächterle Siebrand mit dem Stand vom 14.08.2000 herangezogen. Relevante Vorbelastungen des Gebietes durch andere Straßen, z.B. B 271, bestehen nicht.

Nach dieser Untersuchung lag die Belastung der Zufahrt zur B 271 von Niederkirchen aus bei 5.700 Kfz/24 Std. Für das Jahr 2015 wird ein Wert von 6.900 Kfz/24 Std. prognostiziert. Dieser Wert setzt sich zusammen aus Ziel- und Quellverkehr aus Niederkirchen sowie Durchgangsverkehr aus den Richtungen Nord und Ost.

Die geplante Ortsumgehung wurde dabei nicht berücksichtigt. Die Verkehrszahlen aus der Untersuchung von 2000 bieten dennoch eine Grundlage zur Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens auf der geplanten Ortsumfahrung. Ein Teil des prognostizierten Verkehrs wird sich langfristig auf die geplante Umgehung verlagern. Die Wohngebiete im Süden von Niederkirchen sowie der Verkehr aus dem Ortskern wird jedoch voraussichtlich nicht auf der Umfahrung abgewickelt werden. Ein Großteil dieses Ziel- und Quellverkehrs wird weiterhin über die Hauptstraße zur B 271 abfließen. Es wird geschätzt, dass max. die Hälfte des Verkehrs zur B 271 die jetzt geplante Trasse der nördlichen Ortsumfahrung nutzen wird. Dieser Verkehrsanteil setzt sich zusammen aus Ziel- und Quellverkehr der nördlichen Siedlungsteile sowie durch Anteile des Durchgangsverkehrs aus Norden und Osten. Der auf der Umfahrung anzunehmende Verkehr beträgt damit maximal 3.450 Kfz/24 Std. Diese Verkehrsbelastung tritt jedoch erst dann ein, wenn die Straße durchgängig hergestellt ist. Vorerst, d.h. solange die Straße nur bis zur Forster Straße führt, ist mit einem nur geringeren Verkehrsaufkommen auf dieser Trasse zu rechnen.

Der Abschätzung wird dennoch der angenommene Wert von (gerundet) 3.500 Kfz/24 Std. (Worst-Case) zugrunde gelegt.

Zur Einschätzung der Lärmbelastungen wurde von den o.g. Annahmen ausgegangen.

6.2.3 Berechnung der Lärmbelastung nach RLS 90

Die Berechnung der Lärmbelastung am Immissionsort erfolgt auf Grundlage der RLS 90. Die RLS 90 gibt an, ob die Grenzwerte der 16. BImSchVO für den Neubau von Straßen eingehalten werden. Diese liegen in Gewerbegebieten bei 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Als Ausgangsdaten werden angenommen:

- Als Immissionsort wird die nächstgelegene Baumöglichkeit, d.h. die westlichste Grenze des Baufensters angenommen. Der Abstand des Baufensters zum Fahrbahnrand beträgt mindestens 20 m. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,5 m.
- Der lärmtechnisch relevante Abstand zwischen Gebäude und Fahrbahnmitte beträgt somit 23,5 m, bei ebenem Gelände.
- Als Emissionsquelle wird eine linienhafte Schallquelle auf einer geraden Straße angenommen. Die Straße ist asphaltiert (nicht geriffelter Gussasphalt). Die Steigung der Straße liegt unter 6 %.
- Die zulässige Fahrgeschwindigkeit liegt bei max. 100 km/h für PKWs und max. 80 km/h bei LKWs.
- Die tägliche Verkehrsstärke (DTV) wird mit 3.500 Kfz/24 h angenommen.

Straße: Landesstraße Ortsumfahrung / Landesstr. Mitte / Übersicht
Immissionsort: Gewerbegebiet in Niederkirchen
Kategorie: in Gewerbegebieten; LgrT/LgrN – 69/59 dB(A)
DTV: 3500 Kfz/24h; mT/mN: 0.060/0.008; pT/pN: 20/10 %
 (DTV wird je zur Hälfte auf die beiden äußeren Fahrstreifen verteilt.)
vzul: 100 km/h; DvT/DvN: -0.1/-0.1 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gußasphalt; DStrO: 0.0 dB(A)
Abstand Immissionsort-Kreuzung : mehr als 100 m; K: 0.0 dB(A)

$Lm(25) = 37.3 + 10 \lg[M (1 + 0.082 p)]; Lm(25) / Lm(25)N = 61.7 / 51.3 \text{ dB(A)}$
 $Lm,E = LmT(25) + Dv + DStrO + DStg + DE ; Lm,ET / Lm,EN = 61.7 / 51.3 \text{ dB(A)}$
 $Lr = Lm,E + DsS + DBM ; Lr,Tn / Lr,Tf = 63.4 / 62.2 \text{ dB(A)}; Lr,Nn / Lr,Nf = 53.1 / 51.8 \text{ dB(A)}$
 $DsS = 15.0 - 10 \lg[sS] - 0.0142 sS^2 - 0.2; DsSn / DsSf = 2.3 / 1.5 \text{ dB(A)}$
 $DBM = -4.8 + 10 \lg \left[\frac{hm}{sS} (8.5 + 100 / sS) \right]^{1.3}; DBMn / DBMf = -0.6 / -1.0 \text{ dB(A)}$
 $Lrm = 10 \lg [10^{0.1 Lr,n} + 10^{0.1 Lr,f}] + K; Lr,T / Lr,N = 65.9 / 55.5 \text{ dB(A)}$

	Emissionspegel							Beurteilungspegel ¹			
	Tag	Nacht	sS	DsS	H	hm	DBM	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	Lm,ET	Lm,EN	m	dB(A)	m	m	dB(A)	Lr,t	Lr,N	Lr,T	Lr,N
	dB(A)							dB(A)		dB(A)	
n	61.7	51.3	21.1	2.3	2.5	1.5	-0.6	63.4	53.1		
f	61.7	51.3	25.1	1.5	2.5	1.5	-1.0	62.2	51.8	65.9	55.5

Die vorhandenen Immissionspegel sind kleiner als die zulässigen (69/59); bauliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

An den zur Umgehungsstraße nächstgelegenen Stellen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (65/55) geringfügig, d.s. tags um 0,9 dB(A) und nachts um 0,5 dB(A), überschritten.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (69/59) können sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

6.2.4 Fazit

Das Ergebnis der überschlägigen Berechnung nach RLS 90 zeigt, dass durch den Verkehr (nach Fertigstellung der gesamten Umgehung) die Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich direkt an der westlichen Grenze des Baufensters geringfügig um max. 1 dB(A) überschritten werden, die Grenzwerte der 16. BImSchVO dagegen eingehalten werden.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitungen der Grenzwerte, selbst an den kritischen Immissionsorten, ist eine weitere Untersuchung der Immissionsbelastungen durch den Verkehrslärm nicht erforderlich. Von einer unangemessenen Belastung des Gewerbegebietes durch den Verkehr ist nicht auszugehen.

7. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Flächen lassen auch keine Altlastenfunde erwarten.

8. Begründung der grundlegenden Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert und eingeschränkt, um die Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu minimieren. Maßgebend für die Beurteilung sind die Wohnnutzungen in den Mischgebieten östlich des Plangebietes. Dabei werden diese Nutzungen hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit als Mischgebiet eingestuft.

Die Zulässigkeit der Betriebe orientiert sich nach dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz von 1992 (s. auch Kap. 6.1). Durch die Gliederung des Baugebietes nach den Abstandsklassen der Abstandsliste kann erreicht werden, dass ein ausreichender Schutzabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung besteht.

Die in der Abstandsliste angegebenen Abstände beziehen sich auf die Abstände zu reinen Wohngebieten. Zum Schutz von Mischgebieten oder Dorfgebieten sind im Abstandserlass

bestimmte Betriebsarten gekennzeichnet, bei denen die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden können.

Beispiel:

In einer Zone von 100 bis 200 m von einer reinen Wohnbebauung sollen gem. Abstandserlass nur Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zugelassen werden, in einer Abstandszone von 200 bis 300 m die Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste.

Da die benachbarte Bebauung des geplanten Gewerbegebietes einer Misch-/Dorfgebietsnutzung entspricht, kann für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ bei den Abständen die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt bzw. die Abstände verringert werden. Daher können für das Gewerbegebiet GE 1, das einen Abstand von unter 100 m zur benachbarten Mischnutzung hat, Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden. Im GE 2, das einen größeren Abstand zur benachbarten Mischnutzung aufweist, werden auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen.

Konkret wird festgesetzt:

Im Gebiet GE 1, das näher an der benachbarten Mischnutzung liegt, sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII, mit Ausnahme von Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen und von Kompostierungsanlagen, zulässig. Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen werden ausgeschlossen, um Gefährdungen der Nachbarschaft auszuschließen. Anlagen Kompostierungsanlagen werden ausgeschlossen, da auch bei kleineren Anlagen erhebliche Belästigungen durch Gerüche und Keime ausgehen können.

Im westlichen Gebiet GE 2 sind auch teilweise Betriebe aus der Abstandsklasse VI zulässig. Zulässig sind nur die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten (Automatischen Autowaschstraßen; Pressereien oder Stanzereien; Zimmereien, Anlieferungslager für Tiefkühlkost; Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs). Der in der Liste angegebene Abstand wurde im Abstandserlass bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes vorgenommen. Alle anderen Betriebsarten die mit Gerüchen o.ä. in Verbindung stehen können sind ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Im gesamten Gewerbegebiet sind außerdem Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste aufgelistet sind und jeweils einen geringeren Emissionsgrad als die aufgeführten zulässigen Betriebe aufweisen.

Auch Lagerhäuser und Lagerplätze sind im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Mit der expliziten Nennung dieser gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten soll klargestellt werden, dass auch eine Halle zur Ablagerung landwirtschaftlicher Güter oder zur Lagerung bzw. zum Abstellen von landwirtschaftlichem Gerät in dem Plangebiet entstehen könnte, ohne dass dies den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung grundsätzlich widerspricht. Über die Art und Umfang der Zulassung solcher Lagergebäude ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren jeweils eine Einzelprüfung durchzuführen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, z.B. Diskotheken, erfolgt, um Störungen und Belästigungen, insbesondere durch Lärm und starken Verkehr, von der in der Nähe liegenden Wohnbebauung fernzuhalten und die Qualität des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung hochwertiger Betriebe zu fördern und nicht durch störende Vergnügungsstätten zu beeinträchtigen.

Die Zahl der nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude/Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird wie folgt beschränkt:

Je Grundstück bis 1.000 m² Größe kann max. 1 Wohngebäude mit max. 1 Wohnung ausnahmsweise zugelassen werden.

Auf Grundstücken über 1.000 m² kann max. 1 Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Durch diese Beschränkung soll es zwar den betriebswichtigen Personen und Eigentümern möglich sein, auf dem Gewerbegrundstück zu wohnen, gleichzeitig soll jedoch die Bewohnerzahl im Gebiet möglichst klein gehalten und damit eventuell störende Einwirkungen auf einen nur kleinen Personenkreis beschränkt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl), die GFZ (Geschossflächenzahl) und der zulässigen Höhe der Gebäude festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 d.h. unterhalb der in § 17 BauNVO angegebenen zulässigen Obergrenze festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze oder Nebenanlagen überschritten werden, so dass die Funktionalität der Grundstücke für die Betriebe durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 nicht eingeschränkt wird.

Nach Angaben des Zweckverbandes für Wasserversorgung können für das Gewerbegebiet 48 m³/h Löschwasser sichergestellt werden. Damit ist für max. 3-stöckige Gebäude mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung und mit einer Geschossflächenzahl von max. 0,6 der Löschwasserbedarf über die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt.

Für die Gebäude im Plangebiet muss die notwendige Löschwassermenge nachgewiesen werden. Um dies zu gewährleisten wurde neben der Grundflächenzahl im Bebauungsplan auch eine maximale Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der Ausbau eines zweiten Geschosses ist möglich. Es steht hiernach jedoch in Abhängigkeit von der Ausnutzung der Grundflächenzahl, ob das zweite Geschoss in den Gebäuden noch als Vollgeschoss oder als Nichtvollgeschoss genutzt werden kann (Vollgeschoss nur bei einer max. Ausnutzung der GRZ bis 0,3).

Der Bebauungsplan regelt im übrigen die Ausdehnung der Gebäude über die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, so dass durch die Ergänzung der Geschossflächenzahl, die Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit entbehrlich wird.

Die zulässige Wandhöhe der Gebäude im östlichen Bereich wird mit 6,5 m festgesetzt. Damit wäre eine 2-geschossige Bauweise möglich. Diese Höhenentwicklung orientiert sich an der Höhe der angrenzenden (Wohn-)Gebäude. Im westlichen Teil wird die zulässige Wandhöhe auf 5 m reduziert. Dadurch soll eine bessere Einbindung der Gebäude in die Umgebung (Kuppenlage) erreicht werden. Die Höhe von 5 m ist im Normalfall ausreichend für die Höhe von Gewerbehallen. Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe um max. 3,80 m überschreiten. Damit ist eine ausreichende Nutzung des Dachraumes möglich. Gleichzeitig werden aber auch die Gebäudehöhen begrenzt und eine gute Einbindung in die Landschaft gesichert.

Im gesamten Gebiet wird die „Offene Bauweise“ festgesetzt. Damit ist eine zu massive Bauweise mit Gebäuden von über 50 m Länge nicht zulässig. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können so gemindert und eine bessere Durchlüftung ermöglicht werden.

8.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der als Gewerbegebiet festgesetzte Grundstückstreifen zwischen dem Gebäude der Weinmacher und der geplanten Umfahrungsstraße liegt innerhalb der Anbaufreien Zone von 20 m Abstand zur geplanten Umfahrungsstraße. Der Bereich wurde deshalb nicht in das Baufenster einbezogen und als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche sind jedoch untergeordnete Nebenanlagen oder Stellplätze zulässig. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind,

sofern die Bestimmungen zur Freihaltung der anbaufreien Zone entlang der zukünftig vorgesehenen Landesstraße entsprechend beachtet werden.

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

Die grünordnerischen Festsetzungen fordern eine Mindestdurchgrünung (Baumpflanzungen). Da der ökologische Eingriff (u.a. Versiegelung des Bodens) im Gebiet nicht ausgeglichen werden kann, sind Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle in der Gemarkung vorgesehen.

Auf der Parzellen Nr. 898 und 899 in der Gewanne „Osterbrunnen“ wird eine Ackerfläche zu einer Grünlandfläche umgewandelt. Die bereits vorhandenen Ufergehölze an der Südseite des tangierenden Stechgrabens bleiben erhalten; im Falle des Abganges werden sie ersetzt. Der Uferstrandstreifen dient der Sukzession. Die Wiesenfläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal im Jahr, jedoch nicht vor dem 15. Juni; zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Die Herstellungs- und Entwicklungspflege ist in einem Pflege- und Entwicklungsplan nachzuweisen.

Auf dieser Fläche können unter Umständen auch Hochwasserrückhaltemaßnahmen integriert werden. Dies ist möglich, wenn verbindlich sichergestellt wird, dass

- durch die Planung und Anlegung des Rückhalteraumes für den Hochwasserschutz der Gemeinde Niederkirchen keinerlei Kosten entstehen;
- die Maßnahme in der Art durchgeführt wird, dass durch die Schaffung eines Hochwasserrückhalteraumes auf den Grundstücksflächen Pl.Nr. 898 und 899 bei der späteren Unterhaltung der Flächen keine Mehrkosten für die Gemeinde entstehen (z.B. nur Randbepflanzung, damit eine Mahd des Restbereiches ungehindert erfolgen kann);
- für die Gemeinde Niederkirchen keinerlei Flächenverluste bei der anrechenbaren Ausgleichsfläche entstehen.

Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Niederkirchen, dem Gewässerzweckverband und der Unteren Naturschutzbehörde der Kreisverwaltung Bad Dürkheim geschlossen, in dem die Hochwasserrückhaltemaßnahmen beschrieben und verankert werden. Soweit die geänderte Konzeption auf den gemeindeeigenen Grundstücken Pl.Nr. 898 und 899 nicht zum tragen käme, beinhaltet ein solcher städtebaulicher Vertrag weitere Regelungen, dass dann in diesem Fall die Ausgleichsflächen in der ursprünglich vorgesehenen Weise angelegt werden.

Der städtebauliche Vertrag wird Gegenstand des Bebauungsplanes.

8.5 **Örtliche Bauvorschriften**

Durch die örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung (LBauO) werden die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzt. Sie sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbindlich.

Die gestalterischen Festlegungen, Dachform, Dachneigung, Einfriedungen etc. orientieren sich an der Einbindung des Gebietes in die Landschaft sowie der geforderten Minimierung des Eingriffs.

9. **Umweltbericht**

Nach § 2a Nr. 2 und 3 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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

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

9.1 **Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes gem. Pkt. 1a Anlage zu § 2a BauGB (s. auch Kap. 1 und 5)**

Vorgesehen ist die Erschließung eines Gewerbegebietes.

Die landespflegerisch relevanten Aspekte des städtebaulichen Vorhabens werden wie folgt skizziert:

- Neuausweisung eines Gewerbegebiets in Ergänzung der bereits vorhandenen Betriebs-halle der Weinmacher (ehem. örtliche Winzergenossenschaft)
- Erschließungs- und Randstraße

Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche in m²	Versiegelt
Wirtschaftsweg	873	873
Verkehrsfläche öffentlich	3.649	3.649
Verkehrsfläche privat	644	644
Verkehrsgrün (öffentlich)	1.090	0
Schrammbord	1.401	0
Gewerbegebiet (max. 80 % versiegelt)	20.554	16.443
Versorgungsfläche (Trafostation)	30	30
Fläche für Maßnahmen	3.030	0
Gesamt	31.271	21.639

Die gewerbliche Nutzung bedingt ein relativ intensives Nutzungsmaß. Es werden erhebliche Flächenanteile versiegelt werden.

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

In der „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung - Bebauungsplan Gewerbegebiet Forster Straße, Ortsgemeinde Niederkirchen, VG Deidesheim“ (Büro Ehrenberg, Okt. 2005 Kaiserslautern) werden folgende landespflegerischen Entwicklungsziele formuliert (s. auch Karte „Biototypenkartierung / landespflegerische Entwicklungsziele“ –Bl. Nr. 1 und Karte „Konflikte und Ziele“ – Bl. Nr. 2):

Biotop- und Artenschutz

- Schaffung ungestörter Säume, Raine und Brachen als Reproduktions-, Nahrungs- und Vernetzungselement, in besonderer Weise zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die (Avi-)Fauna, hier speziell für die in der Landschaft angepassten Arten wie Graumammer und Rebhuhn².
- Flächige Entwicklung zusätzlicher Landschaftsstrukturen durch Umwandlung von 10 % der Reb- bzw. Ackerflächen in Mischnutzungen³

Boden- und Wasserschutz

- Erhaltung der grundwasserschützenden Deckschicht

² Planung vernetzter Biotopsysteme - Bereich Landkreis Bad Dürkheim - (hrsg. MUF. Rh-Pf) Mainz 1998

³ vgl. Landschaftsplanung VG Deidesheim (bearb. Büro Vicia) 1998

Klimaschutz

- Erhaltung der Frischluftfunktionen der freien Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen von Gehölzen etc. im Gebiet sowie an baulichen Anlagen und Teilen.

Landschaftsbild

- Entwicklung/ Wiederherstellung eines baum-/ gehölzreichen Ortsrandes
- Entwicklung von Säumen und Rainen an Wegen und Schlägen.

In Fachplanungsgesetzen sowie im Baugesetzbuch sind außerdem folgende umweltbezogene Planungsleitsätze und Planungsziele verankert, die im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen sind:

- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Für das Plangebiet sind hier insbesondere zu nennen:
 - Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.
 - Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
 - Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.
 - Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.
 - Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.
- Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in

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

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

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

9.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands gem. Pkt. 2a der Anlage zu § 2a BauGB (aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)

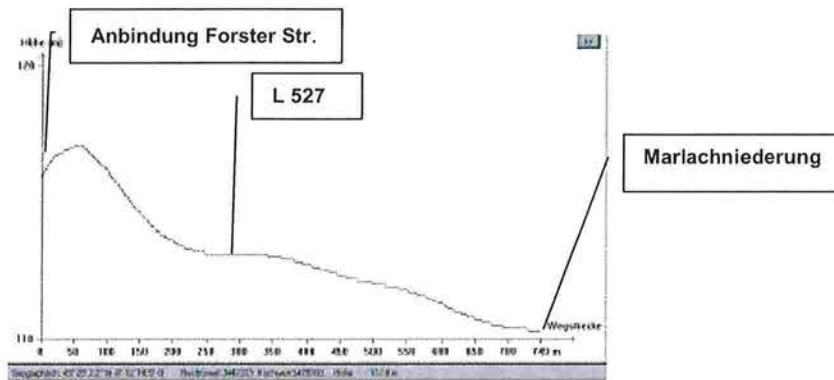
Naturräumliche Gliederung⁴

Böhler Lössplatte im Übergangsbereich zum westlich ansteigenden Haardtrand, hier Mittelhaardt.

Die Lössplatte ist als west-östlich streichende Riedellandschaft gekennzeichnet, die von mehreren Bachläufen in west-östlicher Richtung zertalt wird. Der konkrete Planungsraum befindet sich auf der Höhe bzw. am Oberhang einer Riedelkuppe; die Niederungen der nächstgelegenen Teilräume von Marlach und Stechgraben befinden sich außerhalb des Untersuchungsraumes.

⁴ Landschaftsplanung Verbandsgemeinde Deidesheim (bearb. Büro Vicia) 1998

Abb. 4: Topographie Untersuchungsraum



Geologie und Boden⁵

Eiszeitliche Lössanwehungen als Ausgangsgestein für tiefgründige Tschernosem-Parabraunerden. Die Bodenart ist überwiegend sandig-lehmig bis tonig-lehmig und steht in einer Mächtigkeit von 70 - >100 cm an. Im Unterboden mächtige Schluff- und Lehmlagen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird als "hoch" eingeschätzt, wobei die tonigen Einschaltungen vor Ort durchaus Staunässe verursachen können. Das Filtervermögen gegenüber Schadstoffen ist "mittel bis gering"; die potentielle Ertragsfähigkeit ist groß.

Wasser

Fließgewässer sind nicht vorhanden. An der westlichen Grenze des B-Plangebietes befindet sich eine ca. 10 m breite Mulde, die der Retention und Versickerung von Oberflächenwasser dient. Sie hat im Süden Anschluss an den sog. Grenzgraben, der südlich der L 527 Oberflächenwasser aus dem Gelände aufnimmt und zur Versickerung bringt.

Abb. 5 Grenzgraben südlich L 527



Abb. 6: Mulde am Westrand B-Plangebiet



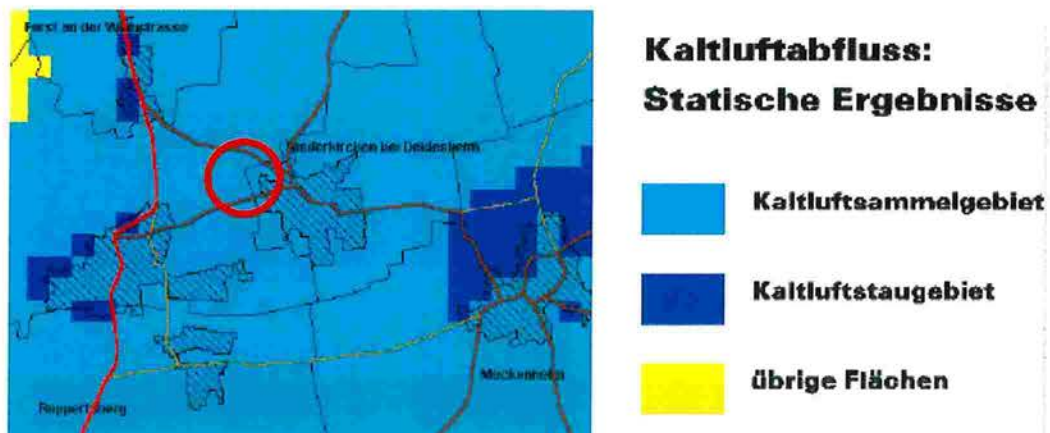
⁵ Bodenkarten Rheinland-Pfalz, Bl. Nr. 6516 "Bad Dürkheim-Ost" (hg. vom Geologischen Landesamt) Mainz 1988

Das Grundwasser steht im langjährigen Mittel mit 109 m+NN etwa 4,0 bis 5,0 m unter Flur an⁶; die Schwankungsbreite ist gering. Soweit sandig lehmiger Oberboden ansteht ist die Wasserdurchlässigkeit groß (s. o.). Wegen der mächtigen lehmig-schluffigen Schichten im Unterboden ist die Grundwasserschutzfunktion "hoch" (ebd.)

Klima

Das Klima ist sommerwarm und wintermild mit durchschnittlichen Jahrestemperaturen von 9° bis 10°C. Die Niederschläge sind relativ gering, obgleich die räumliche Nähe zum Haardtrand die Jahressummen im Vergleich zur flachen Rheinebene etwas anhebt. Während an der Station Hochdorf⁷ im langjährigen Mittel 525 mm/a (ebd. Abb. 4.1 in S. 39) erwartet werden, werden für den engeren Planungsraum ca. 640 mm/a genannt⁵. Das Verhältnis von Sommer- zu Winterniederschlag ist sehr ausgeglichen. Winde wehen vorherrschend aus Süd bis Südwest, die relativ gute Belüftung der Riedelrücken verhindert mikroklimatische Luftstagnation und bioklimatische Belastungen vor Ort. Die topographisch-morphologische Lage hebt den Standort aus den kaltluftgefährdeten Mulden und Riedel durchschneidenden Bachauen heraus.

Abb. 7: Kaltluftsammlung und -abfluss im Raum Niederkirchen⁸



Die o. g. Abbildung zeigt deutlich auf, wie die Siedlungskörper beispielsweise von Meckenheim und Forst eine Kaltluftbewegung aufstauen; der engere Planungsraum bei Niederkirchen hingegen gilt wegen seiner unverbauten Lage zurzeit noch als Kaltluftammelgebiet.

⁶ Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Rhein-Neckar-Raum - Fortschreibung 1983-1998 (hg. MUF Rh-Pf/ MUVB. B-W/ MULF. He) Stuttgart-Wiesbaden-Mainz 1999

⁷ Hydrogeologische Kartierung ... 1999

⁸ (Auszug aus CD-ROM) Landschaft 21 (hrsg. vom MUF. Rh-Pf) Mainz o. J. (2000)

Der engere Planungsraum befindet sich auf der Höhe bzw. am Oberhang einer Riedelgruppe und ist somit aus den kaltluftgefährdeten Mulden herausgehoben. Das kaltluftgefährdete Sammelgebiet befindet sich - in der geländeklimatischen Betrachtung - unterhalb des Planungsraumes in der südlich angrenzenden Marlachniederung.

Insofern wird der B-Planbereich unter regionaler Perspektive zwar dem großräumigen Klimaraum der (Rhein-)Ebene zugerechnet, aber in der lokalklimatischen Bewertung befindet sich das Areal oberhalb der eigentlichen Kaltluftsammlung. Deshalb ist eine Beeinträchtigung der Strömungsverhältnisse, insbesondere ein Kaltluftstau oberhalb des engeren Sammelgebietes, aus lokalklimatischer Sicht auszuschließen. Es ist wegen der geplanten Baukörper und Wärmekapazität eher mit einer Erwärmung des Standortes zu rechnen.

Tier- und Pflanzenwelt

Das Areal ist intensiv landwirtschaftlich bzw. weinbaulich genutzt. Eine besondere naturschutzfachlich relevante Vegetation und/ oder Tierwelt ist nicht vorhanden. Vielmehr wird darauf hingewiesen (vgl. LP Deidesheim), dass die intensive Nutzung zu einer allmählichen Verarmung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen geführt hat.

Im konkreten Planungsfall ist aber auch festzustellen, dass die im Rahmen der Flurbereinigung geschaffenen Strukturen neue Lebensräume an Wegrändern und an Böschungskanten bieten. In besonderer Weise ist am westlichen Rand des B-Plangebietes die neue, etwa 10 m breite Grabenmulde zu nennen, deren Altgras- und Hochstaudenflur mit eingestreuten Weidengehölzen ein wertvolles Refugium innerhalb der intensiven Rebflur darstellen.

Darüber hinaus ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung ehemaliger Trockenmauern in Form von Gabionen ein wertvoller Beitrag, faunistisch wichtige Kleinstrukturen in der Landschaft zu erhalten. Hier finden in besonderer Weise Mauereidechse und zahlreiche Insekten geeignete Lebensräume.

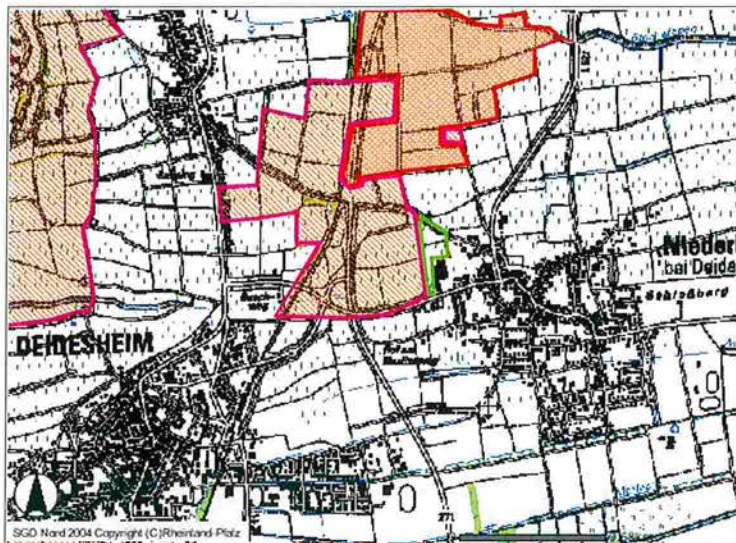
Da es sich bei der im Planbereich befindlichen Gabione um einen relativ kleinen Lebensraum handelt, der erst im Zuge eines kürzlich durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens entstanden ist, wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde eine Umsetzung der Eidechsenpopulation als relativ unproblematisch angesehen. Bei einer solchen Maßnahme ist verbindlich sicherzustellen, dass der Lebensraum für die Tiere generell durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu sichern und zu erhalten ist.

Abb. 8: Gabione statt Trockenmauer



Unmittelbar an der Westgrenze des Plangebietes grenzt das Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“ an.⁹

Abb. 9: VSG-Flächen im Umfeld von Niederkirchen/Deidesheim



Rot = bestehende Schutzflächen;
Violett = Nachmeldeflächen;
Grün = geplantes Gewerbegebiet

Das Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“ hat eine Gesamtfläche von 11.445 ha. Große, weitgehend zusammenhängende Areale umfassen die bewaldeten Bereiche des Haardtgebirges und seiner nach Osten fallenden reich parzellierten Hänge mit Rebland, Weinbergs- und Gartenbrachen, Streuobstbeständen und Verbuschungszonen.

⁹ Dr. Friedrich Wilhelmi / Ehrenberg Landschaftsplanung: Landespflegerische Stellungnahme „Potenzielle Wirkung auf Nachmeldeflächen des VSG 6514-401 „Haardtrand“ durch das geplante Gewerbegebiet „Forster Straße“ in der OG Niederkirchen/Deidesheim; Kaiserslautern, Juni 2008

Als bestimmende Vogelarten gemäß Artikel 4 Abs.1 und 2 der Vogelschutz-Richtlinie (RL 79/402/EWG) sind für das VSG genannt:

Im Hauptvorkommen:

Ziegenmelker
Schwarzspecht
Heidelerche
Wiedehopf (Abs. 2)
Wendehals (Abs.2)

Im Nebenvorkommen

Wespenbussard
Wanderfalke
Grauspecht
Mittelspecht
Rauhfußkauz
Wachtelkönig
Neuntöter
Zippammer (Abs. 2)
Zaunammer (Abs. 2)
Steinschmätzer (Abs. 2)

Im weiteren Umfeld des Plangebietes (Messtischblatt 6515/SW) wurden die Arten Heidelerche, Mittelspecht, Neuntöter, Zaunammer und Steinschmätzer nachgewiesen.

Landschaftsbild

Die biotische Struktur ist kennzeichnend für das Erleben der Landschaft und des Landschaftsbildes. Der Landschaftsraum gehört zu den Kulturlandschaftstypen, die bereits seit Generationen wegen der hohen Ertragsfähigkeit einer zunehmenden Nutzungsintensivierung unterliegen.

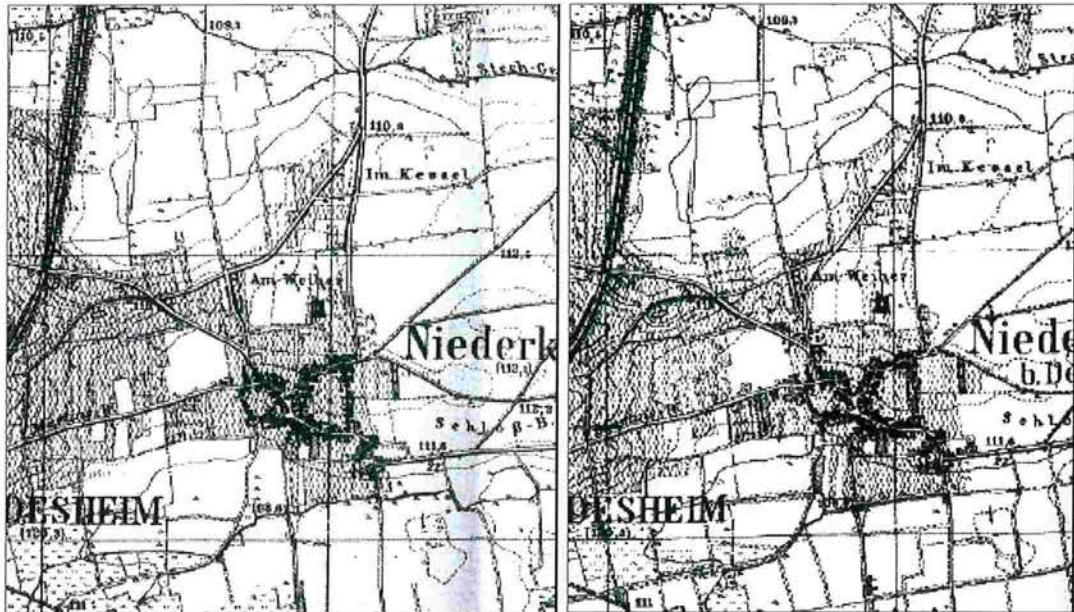
Abb. 10: Rebanbau und Landschaftsbild



Abb. 11: Ortsrand Niederkirchen NW



Abb. 12: Nutzungswandel 1. Hälfte des 20. Jhrdts.



Topographische Karten Bl. "Dürkheim-Ost", Ausgaben 1919/ 15 (berichtigt 1938) sowie Ausgabe 1952

Der oben gewählte Kartenvergleich (1910-15 und 1952) zeigt, wie der Rebanbau allmählich auch in die Ebene vorgeschoben wurde. Der unmittelbare Planungsraum war in der Vergangenheit immer ohne Rebanbau, heute hingegen ist der Weinbau auch dort breitflächig ausgedehnt worden. Historische Kulturlandschaftselemente fehlen weitgehend. Relikte stellen die (im Rahmen der Flurbereinigung) gesicherte Sandsteingabione sowie die Obstbaumgruppe am Ortseingang der Forster Straße dar. Ansonsten werden das historische Ortsrandbild und die Dachlandschaft von der Architektur der örtlichen Winzergenossenschaft dominiert.

Der Untersuchungsraum ist im regionalen Vergleich¹⁰ als "Hügel- und Flachlagenweinbau" typisiert worden. Vor dem Hintergrund der natur- und kulturgeographischen Entwicklungsgeschichte ist ein entsprechendes Leitbild formuliert worden (ebd.).

¹⁰ Regionaler Landschaftspark Rhein-Neckar-Pfalz - Landschaftsbild - (bearb. Büro Ehrenberg, Kaiserslautern) im Auftrag MUF Rheinland-Pfalz, Endbericht Juni 2001

Leitbildtyp offener Agrarlandschaften: "Hügel- und Flachlagenweinbau"

Raumnutzung und Nutzungswechsel	Weinbau, grünland- und obstbaumreiche Feldflur
belebende Kleinstrukturen	in der Reb- und Feldflur Obstbaum-Hochstämme, Einzelbäume, Baumreihen und Feldgehölze, zusätzlich Saumstrukturen und Hecken, Fließgewässer mit Saumstrukturen, Galeriewäldern und Grünlandanteil im Auenbereich
Naturnähe	Kleinstrukturen in der Feldflur (mind. 3% bis zu 10% Flächenanteil), flächenhafte extensive Nutzungen in feuchten Senken und uferbegleitend entlang der Gewässer
Topographie	Lösslandschaft mit nach Norden und Westen zunehmender Gliederung in Höhenrücken und Niederungen, mäßig begradigte Fließgewässer und Grabensysteme
typisches Verteilungsmuster	Höhenrücken mit Rebfluren, grünland- und obstbaumreicher Feldflur mit Galeriewäldern in den Niederungen, Nutzungsmischung im Ortsumfeld. Die Abstände der größeren Gliederungsstrukturen ergibt sich aus der Verteilung der Niederungen (Freinsheimer Riedel ca. 200 und 700 m, Böhrler Lössplatte < 1 bis ca. 2 km)
Aspektbildung	dominierende Aspektbildung durch die Rebfluren, angereichert durch Blühaspekte von Obstgehölzen, Säumen und Untersaaten (Bodenbedeckung) etc.
Siedlung	Siedlungszäsuren von deutlich > 1 km, Niederungen weitgehend siedlungsfrei, gegliederte Ortsränder
Infrastruktur	Einbindung in das Relief (verschwenkte Trassenführung), minimierte Zerschneidung

Naturgeographische Zuordnung

Aus den Hügeln und Riedeln des Haardtrandes entwickelt sich ohne scharfe morphologische Grenze die Einheit der Riedel und Platten mit Höhenlagen zwischen 100 – 140 m ü. NN. Das Relief zeigt ein leichtes Gefälle zur Frankenthaler Terrasse. Die Landschaft wird durch die von West nach Ost gerichteten Bachläufe mit ihren Niederungen und Schwemmfächern (s. Leitbildtyp Bruchgebiete und grünlandreiche Schwemmfächer) gegliedert. Das Gewässernetz, das sich im klimatischen Wechsel des Eiszeitalters auf die jeweilige Erosionsbasis des Rheins einstellen musste, ist der maßgebliche landschaftsgestalterische Faktor der letzten Jahrtausende. In den Kaltzeiten kam es zur Aufschüttung mächtiger Schwemmfächer, in die sich in den nachfolgenden Zwischenzeiten die Gewässer eingetieft haben. In der Abfolge der Kalt- und Warmzeiten entstanden terrassenartige Verebnungen auf unterschiedlichem Höhenniveau, die man nach ihrer Entstehungszeit in Hoch-, Talweg- sowie Niederterrassen als jüngste Bildungen unterscheidet. Pleistozäne Löss- und Sandlössablagerungen bilden mächtige Deckschichten auf den höher gelegenen Hoch- und Talwegterrassen. Morphologische Besonderheit der Lösslandschaft sind Dellen- und Trockentäler mit mächtigen kolluvialen Verfüllungen. Die Reliefform nimmt von Nord nach Süd und von West nach Ost ab. Ein besonders ausgeprägtes Relief mit Niederungen und Höhenrücken im engen Wechsel bei Hangneigung bis zu 30° zeigt der Freinsheimer Riedel (R 1, 6). Das Relief der Böhrler Lössplatte ist deutlich weniger differenziert. Bei Bad Dürkheim bildet der "Neu-" bzw. "Feuerberg" noch markant die Abgrenzung zum Isenach-Schwemmfächer heraus, die im Süden folgenden Riedel heben sich weniger deutlich von den Niederungen ab (R 2-5, R 7). Der mehr oder weniger ausgeprägt reliefierte Westteil wird von weitläufigen Rebfluren geprägt. Im Übergang zur Frankenthaler Terrasse laufen die Höhenrücken aus, die Landschaft wird zunehmend flacher (OG 1-4). In diesem naturräumlichen Übergangsbereich konzentrieren sich Obst- und Gemüsebauschwerpunkte, der Obstbau vielfach als Folgenutzung auf ehemaligen Rebflächen.

Kulturgeographische Zuordnung

	Mittelalter bis ca. 1800	19. Jhrdt. bis Mitte 20. Jhrdt.	nach 1950
Wiese und Weide	Einschürige Wiesen (Mahd im Spätsommer) dienen der Heugewinnung zur Winterfütterung. Wiesen und Äcker werden bis 1830 als Auchtweide genutzt.	Die Niederungen werden von Grünland und Acker-Grünland-Komplexen begleitet. Die historische Ausgabe der TK 25 zeigt um 1910 noch zusammenhängende Grünlandbänder (tw. mit Ackeranteil) an Schwabenbach, Wachenheimer Bach, Fuchsbach und Schleit. Der Osten von Wachenheim wird durch zwei vorgelagerte Grünlandbänder geprägt.	Die Grünland-Nutzung geht bis auf wenige Relikte weiter zurück.
Acker	Die gut bearbeitbaren und ertragreichen Lössböden unterliegen jahrhundertelanger Nutzung. Hinweise hierauf geben die Ackerberge, Anhäufungen vom Bodenmaterial, die beim Pflugwenden entstehen. Getreideanbau und ab dem 18. Jhrdt. Kartoffelanbau sind Hauptzweige der Landwirtschaft, daneben werden Farbpflanzen, Rüben, Hopfen und Tabak angebaut. Die kleingliedrige, kreuzlaufende Kurzgewannflur (bzw. Langgewannflur westlich von Ellerstadt/ Gönheim) führt zu einer intensiven Nutzungsmischung.	Kennzeichnend ist ein hoher Anteil von Mischnutzungen aus Ackerbau, Reb- und Niederstammkulturen unterschiedlicher Zusammensetzung und standortgebundene Nutzungsverteilung: Riedel mit zumeist obstreichen Rebflächen, im Übergang zu den Niederungen zunehmende Ackerbeimischung, zusammenhängender Ackerbau mit Grünlandanteilen in den Niederungen.	Die weitere Ausdehnung der Sonderkulturen und Nutzungsentmischung unter Verlust der Standortbindung vereinheitlichen das Landschaftsbild.
Weinbau	Beginnende Ausdehnung des Weinanbaus in die Ebene.	Verbreitung obstreicher Rebflächen großflächig in Mischnutzung mit Ackerbau (siehe dort).	Nutzungsentmischung und Aufhebung der Standortbindung.
Obstbau	Obstbäume werden bereits durch die Römer eingeführt. In der Folge entstehen Obstbaumwälder um die Ortschaften.	Die starke Ausdehnung des Obstbaus - überwiegend als Obstfeldbau - durch behördliche Förderung hält noch bis Anfang des 20. Jhrdts an. In der TK 25 (Ausgabe um 1910) fallen besonders die prägnant durch weg- und straßenbegleitende Obstbaumreihen gegliederten Ackerflächen um Meckenheim auf.	Die Obstbestände werden in Niederstammkulturen umgewandelt. Hochstamm-Anteile bleiben als Relikte der traditionellen Kulturen innerhalb der Obstbaugebiete erhalten, in den Ackerflächen finden sich nahezu keine Feldobst-Strukturen. In Bereichen mit traditioneller Flurform (Kurz- bzw. Langgewannflur mit sehr schmalen, langen bzw. kurzen Parzellen) dominiert die streifenartige, gestaffelte Anordnung. Die in Flurbereinigerungsverfahren oftmals bevorzugten "Zwickellösungen" bzw. überwiegend flächenhaft eingestreuten "Ausgleichsflächen" entsprechen nicht der regionaltypischen Identität der Landschaft.

Siedlung		Die Niederungen sind siedlungsfrei. Die historischen Ortskerne von Wachenheim, Freinsheim wirken in die freie Landschaft.	
Gewässer		Die begradigte Fließgewässer-Struktur resultiert aus jahrhundertelanger Nutzungsgeschichte, alte Be- und Entwässerungssysteme.	Nach 1950 werden einige Gewässerabschnitte stärker reguliert.

Ein Vergleich der tatsächlichen Landschaftsbildeinheit mit dem Leitbild zeigt, dass die ehemals markanten Ergänzungsstrukturen wie Obstbäume, Feldraine etc. stark zurückgegangen sind. Eine diesbezügliche Bestätigung wird auch im kommunalen Landschaftsplan gegeben, so dass dem Landschaftsraum gestalterische Entwicklungserfordernisse zugesprochen werden.

Abb. 13: Bewertung und Handlungserfordernis Landschaftsbild und Kulturlandschaft



Erhaltungsziele		Bereiche für Maßnahmen zur Erhaltung vorhandener Strukturen	Die tatsächlichen Landschaftsbildeinheiten stimmen mit den naturraumtypischen Leitbildern weitgehend überein.
Entwicklungsziele		Bereiche für Maßnahmen zur Entwicklung vorhandener Strukturen	Die vorhandenen Landschaftsbildeinheiten zeigen wesentliche Elemente und Strukturen des Leitbildes. Ansatzpunkte für die Ausgestaltung erlauben eine Weiterentwicklung, im wesentlichen sind dies: - Inneare Strukturen
		Bereiche zur Anreicherung von Strukturen	Den vorhandenen Landschaftsbildeinheiten fehlen wesentliche Strukturelemente charakteristischer Leitbilder. Entwicklungsansätze sind notwendig und sinnvoll. Die Maßnahmen betreffen mehrere Felder: - Inneare Strukturen entlang der Gräben und Bäche - Anreicherung der Flur mit Gehölzgruppen - ökologische Ergänzung naturnaher Landschaftselemente
Sanierungsziele		Bereiche für die Sanierung	Die Situation vor Ort weicht erheblich vom Leitbild ab. Nicht nur die gestalterische Qualität, sondern auch die ökologischen Verhältnisse (Naturräumliche) lassen deutliche Mängel erkennen. Ökologische und infrastrukturelle Standortverhältnisse erlauben eine technisch-industrielle Landwirtschaft, die maßgeblicher Verursacher für das gestalterische Sanierungserfordernis ist. Durch diese Maßnahmen können sich die an vorhandenen Elemente anschließen. Vielmehr sind integrative und kooperative Projekte notwendig, die Beispiele geben für ästhetisches Nebeneinander von Leben und arbeiten erwerbslose Kulturlandschaft und Erben an der Grenze.

(Auszug aus: Regionaler Landschaftspark ... 2001)

9.3.2 Auswirkungen durch die Planungsdurchführung (teilweise aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)

Das städtebauliche Vorhaben ist mit einer unwiederbringlichen Inanspruchnahme weinbaulich genutzter Flächen und einer nachhaltigen Umgestaltung des Ortsrandes und Ortseingangssituation im Nordwesten von Niederkirchen verbunden. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter aufgezeigt.

9.3.2.1 Auswirkungen auf den Boden

Auswirkung: Bodenverlust

Infolge der Bebauung und Neuerschließung ist mit einem dauerhaften Verlust belebten Bodens zu rechnen.

Beeinträchtigungsrisiko: erheblich und nachhaltig

9.3.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Auswirkung: Biotopverlust

Besonders wertvolle, gewachsene Biotopstrukturen sind nicht vorhanden; die Überbauung betrifft im Wesentlichen Rebflächen mit geringer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Die Feldgehölze (Rosen) sind reliktisch und können durch die Neuanlage der Versickerungsmulden großzügig ausgeglichen/ vermehrt werden.

Die einzelnen Relikte, die für den Biotopschutz interessant sind (Gabione/ Feldhecke und größerer Einzelbaum) müssen jedoch erhalten bleiben bzw. (Gabione) an geeignetem Standort umgesetzt werden.

Die Obere Naturschutzbehörde hat bestätigt, dass Möglichkeiten bestehen, einen entsprechenden Ersatzlebensraum in unmittelbarer Nähe der Gabione zu schaffen. Hier kommt z.B. der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Grünflächenbereich zwischen dem im nord-westlichen Grenzbereich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg und der Trasse der geplanten Verbindungsspanne in Betracht (Entfernung zum bisherigen Standort ca. 30 – 40 m). Ein weiterer Lebensraum besteht bereits westlich des Plangebietes durch dort aufgestellte weitere Gabionen, die jedoch nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegen.

Für die vorgesehene Umsiedlung ist ein entsprechendes Konzept mit konkreter Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen, dem zeitlichen Ablauf der Umsetzung und einer Begründung auszuarbeiten. Der Entwurf für die konzeptionelle Darstellung der erforderlichen Umsiedlungsmaßnahme wurde bereits erarbeitet. Dieses Konzept ist Gegenstand des erforderlichen Befreiungsantrages nach § 62 BNatSchG. Die weiteren Abstimmungen hierzu erfolgen parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren mit der Oberen Naturschutzbehörde.

Beeinträchtigungsrisiko: gering.

Auswirkungen auf geschützte Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes 6514-401 „Haardtrand“:¹¹

Anhand der Anforderungen an die Lebensraumstruktur (Nahrungs- und/oder Bruthabitate) können potenzielle Beeinträchtigung durch das Vorhaben für einige Arten von vorneherein ausgeschlossen werden (betrachtet werden nachfolgend nur die im Umfeld des Plangebietes nachgewiesenen Arten).

¹¹

Dr. Friedrich Wilhelmi / Ehrenberg Landschaftsplanung: Landespflegerische Stellungnahme „Potenzielle Wirkung auf Nachmeldeflächen des VSG 6514-401 „Haardtrand“ durch das geplante Gewerbegebiet „Forster Straße“ in der OG Niederkirchen/Deidesheim; Kaiserslautern, Juni 2008

Für den Mittelspecht sind Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen, da das Umfeld des Gewerbegebietes für den Mittelspecht ungeeignet bzw. ohne Bedeutung ist.

Eine Beeinträchtigung der Heidelerche ist unwahrscheinlich, da der potentielle Brutraum durch das Vorhaben nicht reduziert oder gestört wird. Auch eine Beeinträchtigung des Neuntöters ist unwahrscheinlich. Niststandorte werden durch das Vorhaben nicht betroffen. Die reptilienbewohnten Trockenmauern können zwar als Nahrungsraum dienen, der Erhalt der Eidechsen wird jedoch durch die Umsiedlungsmaßnahme gewährleistet.

Die Zaunammer lebt überwiegend in buschreichen Lebensräumen mit einzelnen höheren Bäumen, ist aber auch in sonnigen Kulturland sowie in Weingärten anzutreffen. Das Nest befindet sich meistens in Bodennähe, in Brombeeren und anderen Büschen sowie in sehr niedrigen Bäumen, unter dichtem Bewuchs. Zaunammern geben (wie auch andere Ammern) manchmal ihr Gelege auf, wenn man sie am Nest stört. Eine Beeinträchtigung der Zaunammer durch das Vorhaben ist denkbar.

Auch eine Beeinträchtigung des Steinschmätzers ist denkbar. Steinschmätzer kommen hauptsächlich im Gebirge vor, bewohnen aber auch andere Landschaften und bevorzugen dabei offenes, steiniges Gelände. Das Nest ist ein zwischen Felsspalten oder Steinhaufen locker gebauter Napf. Der Steinschmätzer besiedelt in der Pfalz auch intensiv genutztes Rebland mit erdoffen gehaltenen Wingertzeilen und einem Angebot an Trockenmauern, Steinhaufen und sonstigen, für die Nestanlage geeigneten Kleinhabitaten. Diese Anforderungen treffen hier zu. Er kommt dabei auch sehr nah an Siedlungsflächen heran. Besonders entlang der B 217 neu hat sich in den letzten Jahren eine Brutpopulation etabliert.

Wie oben angeführt, bestehen denkbare Beeinträchtigungen lediglich für die Arten Zaunammer und Steinschmätzer. Für den Steinschmätzer erscheint eine Beeinträchtigung am wahrscheinlichsten, da unmittelbar westlich des Planungsgebiets eine 200 m lange Gabionen-Trockenmauer eine geeignete Nistmöglichkeit bietet.

Folgende Punkte sprechen jedoch gegen eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten:

- Die Nachmeldeflächen sind mit etwa 3.200 ha Rebfläche gemäß den Eingaben der Naturschutzorganisationen ausreichend, um dem Bestand und der Populationsentwicklung der relevanten Arten Rechnung zu tragen.
- Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets wurde nicht in die Nachmeldung integriert. Das Vorhaben beansprucht daher keine Flächen des Vogelschutzgebiets bzw. der gleichwertig zu behandelnden Meldeflächen.
- Es entsteht ein potenzieller Lebensraumverlust von 2,5 ha, das sind 0,08 % des für die Arten nachgemeldeten Lebensraums.

- Sowohl von Zaunammer als auch Steinschmätzer sind Brutten im unmittelbaren Umfeld von Störungsbereichen (frequentierte Straßen, Siedlungen, Abbaugelbiete) bekannt.
- Für die relevanten Arten werden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz Maßnahmen zur Förderung der Population (Ausgleichsmaßnahmen, strukturanreichernde Maßnahmen) festgesetzt.

Auch wenn im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine Arten nachgewiesen werden konnten, sollte der Beginn der Bautätigkeiten auf jeden Fall außerhalb des Brutgeschäfts – also Ende Juli – gelegt werden, um eine potenzielle Gefährdung einer Brut auszuschließen. Unter dieser Voraussetzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes zu erwarten.

9.3.2.3 Auswirkungen auf Luft / Klima

Auswirkung: Die baulichen Vorhaben werden klimatische Auswirkungen infolge Temperaturerhöhung und das Kleinklima haben.

Beeinträchtigungsrisiko: Das Beeinträchtigungsrisiko ist gering, da keine Vorbelastungen vorhanden, das Areal eher als Kaltluftsammlgebiet gilt. Baumpflanzungen und sonstige Vegetation auf nicht überbaubaren Flächen und an Gebäuden können zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen beitragen.

9.3.2.4 Auswirkungen auf das Wasser

Auswirkung: Zusätzliches Oberflächenwasser; Beeinträchtigung der Vorflutkapazitäten.

Beeinträchtigungsrisiko: Die Ableitung zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorfluter trägt zur Verschärfung der Abflusssituation in den unterliegenden Fließgewässern bei. Im konkreten Fall ist es möglich, Oberflächenwasser in den westlich tangierenden Graben einzuleiten und so vor Ort zur Versickerung zu bringen. Insofern ist das Beeinträchtigungsrisiko mäßig und ausgleichbar.

Auswirkung: Verringerung Grundwasseranreicherung infolge Versiegelung und Oberflächenwasserableitung.

Beeinträchtigungsrisiko: Grundwasserneubildung im Wesentlichen im Einzugsbereich des westlich gelegenen Pfälzerwaldes. Es ist von vorne herein geplant, anfallendes Oberflächenwasser vor Ort zur Versickerung zu bringen. Das Beeinträchtigungsrisiko wird deshalb als "gering" eingeschätzt.

Auswirkung: Verlust vorhandener Grünfläche (ca. 1.000 m²) bei Neuanbindung Ortsrandstraße an L 527. Zugleich Verlust vorhandener Versickerungsmulde (ca. 350 m³).

Beeinträchtigungsrisiko: Die öffentliche Grünfläche trägt in markanter Weise zur Identifizierung des Ortseingangs von Niederkirchen bei. In Kombination mit der Grünfläche ist eine Versickerungsmulde vorhanden, die Anschluss hat an den südlich der L 527 befindlichen "Grenzgraben" und damit eingebunden ist in das gesamte Entwässerungsnetz. Ein Verlust von Grünfläche und Mulde wäre erheblich und würde für die geordnete Oberflächenentwässerung ein Problem darstellen.

9.3.2.5 Auswirkungen auf die Erholung und das Landschaftsbild

Auswirkung: Nutzungswandel und Veränderung des Landschaftsbildes

Beeinträchtigungsrisiko: Das städtebauliche Vorhaben wird zu einer grundlegenden Veränderung des Ortseingangsbereiches und des Landschaftsbildes führen. Der typische Charakter einer differenzierten Wohnhaus- und Scheunenarchitektur wird weitgehend überbaut werden. Die traditionell kleinteilige Grabeland- und Rebzeilennutzung am Ortsrand ist in der jüngeren Vergangenheit bereits überprägt worden. Das gestalterische Problem wird trotz der Vorbelastung als "groß" eingeschätzt.

9.3.2.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

9.3.2.7 Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen können sich insbesondere durch schädliche Umwelteinwirkungen ergeben.

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Zu den Immissionen zählen dabei Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen werden die zulässigen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Grundlage des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz eingeschränkt (s. Kap. 6.1 u. 8.1) eingeschränkt. Damit kann eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm-, Geruch- oder Staubimmissionen verhindert werden.

Sonstige Immissionen wie Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlen wirken nicht auf das Gebiet ein.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der vorhandene intensive Weinanbau im Plangebiet weitergeführt. Durch die intensive Nutzung werden sich keine wertvollen Biotopstrukturen entwickeln. Das Landschaftsbild wird weiterhin durch Weinanbau geprägt.

9.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gem. Pkt. 2c der Anlage zu § 2a BauGB (aus Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Gebiet versickert oder in die Versickerungsmulden im Westen eingeleitet werden. Festsetzungen für rahmende Bepflanzungen und Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes werden zwar eine Minderung der Beeinträchtigung darstellen können, sie werden den grundsätzlichen Wandel des Ortscharakters an dieser Stelle jedoch nicht ausgleichen können.

Der Verlust der Grünfläche und Versickerungsmulde wird vor Ort durch Neuanlage einer Grünfläche (ca. 1.000 m²) unter Einbeziehung einer Versickerungsmulde (ca. 350 m³) ausgeglichen.

Der Verlust einzelner Bäume an der Forster Straße kann vermieden werden; sie können bei sachgerechter Pflege auch im geplanten Sichtdreieck erhalten bleiben.

Der Bodenverlust kann wie folgt bilanziert und ausgeglichen werden:

Strukturen Bestand	in m ²	davon versiegelt	in % von Gesamt	in % von versiegelt
Rebland	25.134			
Ruderales Kraut und Staudenflur	2.393			
Asphalt	611	611	2	100
Schotter	1.904			
Grabeland	274			
Grünfläche	955			
Gesamt	31.271	611	2	100

Strukturen Planung	in m ²	davon versiegelt	in % von Gesamt	in % von versiegelt
Gewerbegebiet (max. versiegelt: 80 %)	20.554	16.443	52,6%	76,0%
Versorgungsfläche Trafo	30	30	0,1%	0,1%
Verkehrsflächen (öffentlich)	3.649	3.649	11,7%	16,9%
Verkehrsflächen (privat)	644	644	2,1%	3,0%
Wirtschaftsweg	873	873	2,8%	4,0%
Verkehrsgrün öffentlich	1.090			
Schrammbord	1.401			
Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Gebiet	3.030			
	31.271	21.639	69,3%	100,0%

Bilanz und Zuordnung	vorher	nachher	Differenz in m ²	Anm.
zusätzliche/neue Versiegelung / Bodenverlust	611	21.639	21.028	
davon öffentlich	611	4.552	3.941	
davon privat	0	17.087	17.087	

Ausgleichsmaßnahmen vor Ort werden festgesetzt	in m ²	Rest a.a.O.	Anm.
auf Maßnahmenflächen sowie öffentlichen Verkehrsgrünflächen	4.120	-179	Kein ex. Ausgleich
auf privaten Flächen	0	17.087	Externer Ausgleich
Summe externer Ausgleichserfordernisse		16.908	

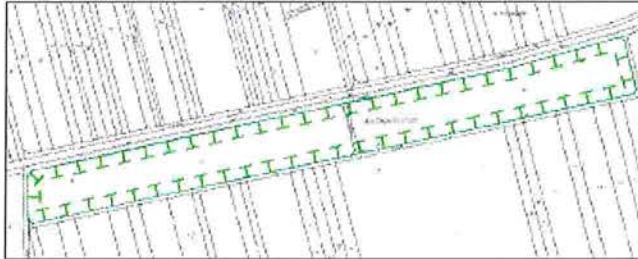
Bilanzierung angepasst an geänderte Planung, Stand 08.10.2008

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, kann der Gesamtverlust des Bodens vor Ort teilweise ausgeglichen werden. Die durch öffentliche Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen können hier ganz ausgeglichen werden. Die geplante Versickerungsmulde am westlichen Rand des Baugebietes (0,3 ha) sowie die Verkehrsgrünflächen entlang der Straße und Wege können ehemals landwirtschaftlich genutzte Intensivflächen allmählich in eine krautreiche Gras- und Staudenflur umwandeln. Allmähliche Erholung der Bodenstruktur durch Aufgabe der Bodennutzung führt zur Verbesserung der biotischen Lebensverhältnisse.

Die Beeinträchtigung des Bodens infolge privater Vorhaben können im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung muss an einem anderen Ort ausgeglichen werden.

Die nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Bodens (Versiegelung) werden in dem Gewinn „Osterbrunnen“ auf den Parz. Nr. 898 und 899 ausgeglichen.

Abb. 14 Lageplan Ausgleich an anderer Stelle



Die Parz. Nr. 898 (1,4 ha) und 899 (1,6 ha) umfassen zusammen 3,0 ha. Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen in dem B-Plan sind rd. 1,65 ha erforderlich, die aus dieser Fläche den privaten Grundstücken anteilig zugeordnet werden.

Abb. 15: Gewanne „Osterbrunnen“

Hier wird im Sinne des GPP¹² eine bachbegleitende Ackerfläche naturnah entwickelt:

- Neuanlage von Grünland
- Erhaltung und Pflege von Ufergehölzen; gfs. Ergänzung von Ufergehölzen
- Uferrandstreifen für Sukzession;
- Mahd alle 2 Jahre

Diese Maßnahme erfüllt in besonderer Weise auch Biotopfunktionen und dient der Neugestaltung eines kulturräumtypischen Landschaftsbildes.



In den im Gebiet im Rahmen der Flurbereinigung erstellten Gabionen ist mit dem Vorkommen von Mauer- bzw. Zauneidechsen (streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFG-Richtlinie) zu rechnen. Nach § 28 Abs. 1 LNatSchG dürfen Lebensstätten von wildlebenden Arten weder beschädigt, zerstört noch in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden.

Da es sich bei der im Planbereich befindlichen Gabione um einen relativ kleinen Lebensraum handelt, der erst im Zuge eines kürzlich durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens entstanden ist, wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde eine Umsetzung der Eidechsenpopulation als relativ unproblematisch angesehen. Bei einer solchen Maßnahme ist verbindlich sicherzustellen, dass der Lebensraum für die Tiere generell durch entsprechende Ersatzmaß-

¹² Gewässerpflegeplan Stechgraben, Marlach, Riedgraben
hrsg. vom Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach
(bearb. GefaÖ – Gesellschaft für angewandte Ökologie und Umweltplanung mbH) 1997

nahmen zu sichern und zu erhalten ist. Die Steuerung einer Umsetzung ist über die Bauzeiten zu regeln.

Grundvoraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Befreiung nach § 48 LNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde der SGD Süd in Neustadt.

Ein entsprechender Ersatzlebensraum kann in unmittelbarer Nähe der Gabione geschaffen werden. Hier kommt z.B. der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Grünflächenbereich zwischen dem im nord-westlichen Grenzbereich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg und der Trasse der geplanten Verbindungsspanne in Betracht (Entfernung zum bisherigen Standort ca. 30 – 40 m). Ein weiterer Lebensraum besteht bereits westlich des Plangebietes durch dort aufgestellte weitere Gabionen, die jedoch nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegen.

Für die vorgesehene Umsiedlung wurde ein entsprechender Konzeptentwurf ausgearbeitet, der mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieses Konzept wird dann Gegenstand des erforderlichen Befreiungsantrages nach § 62 BNatSchG. Die formale Befreiung nach § 62 BNatSchG ist erst im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes einzuholen. Es muss jedoch auf jeden Fall sichergestellt bleiben, dass die zeitliche Umsetzung der Umsiedlungsmaßnahme abgeschlossen sein muss, bevor mit den Erschließungsarbeiten für das Plangebiet begonnen wird.

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

Die Standortalternativen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Niederkirchen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Alternative Standorte stehen danach nicht zur Verfügung. Die gewerbliche Eigenentwicklung fügt sich am geplanten Standort in die bestehende Nutzungsstruktur in diesem Bereich, die durch die großen Hallen der Weinmacher geprägt ist.

Der Standort für die Ansiedlung des örtlichen Gewerbes wurde an dieser Stelle gewählt, da hier in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung zukünftig eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben sein wird. Solange die im Bebauungsplan einbezogene Teilfläche dieser Umgehungsstraße noch nicht realisiert ist, kann durch eine provisorische Lösung über den vorhandenen Wirtschaftsweg durch einen entsprechenden Ausbau eine Anbindung an die Hauptstraße westlich der Ortslage und damit weiter an die B 271 neu erfolgen. Dadurch kann die Ortslage von gewerblichem Verkehr entlastet werden.

Ein von der Siedlung losgelöster Gewerbestandort im Westen der Ortslage hätte wesentlich stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild, als die Ergänzung der gewerblichen Hallen-Baustruktur der Weinmacher durch weitere Gewerbebetriebe im Nordwesten der Gemeinde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass westlich der Ortslage noch keine großflächigen Hallen- oder Gewerbestrukturen vorhanden sind.

Auch der Standort im Norden der Ortslage, östlich der Friedelsheimer Straße wurde nach Abwägung nicht weiterverfolgt. Hier ist zwar ebenfalls ein Gewerbeansatz vorhanden. Allerdings müsste hier der Verkehr, solange bis die Umgehungsstraße bis zur Friedelsheimer Straße gebaut wird, durch die Ortslage fahren, um an die B 271 neu zu gelangen. Eine provisorische Lösung für eine Übergangszeit, wie sie beim jetzigen Standort möglich ist, kann hier nicht umgesetzt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist dieser Standort daher abzulehnen.

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

Die Umweltprüfung erfolgte auf Grundlage folgender Fachgutachten:

- A. Landschaftsplanung in der Bauleitplanung, Büro Ehrenberg Landschaftsplanung, Kaiserslautern Okt. 2005
- B. Dr. Friedrich Wilhelmi / Ehrenberg Landschaftsplanung: Landespflegerische Stellungnahme „Potenzielle Wirkung auf Nachmeldeflächen des VSG 6514-401 „Haardtrand“ durch das geplante Gewerbegebiet „Forster Straße“ in der OG Niederkirchen/Deidesheim; Kaiserslautern, Juni 2008

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

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

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

Als wesentliche umweltbezogene Konfliktfelder wurden Konflikte im Bereich Natur und Landschaft im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Im-

missionen sind durch die Einschränkung der zulässigen Betriebe auf Grundlage der Abstandsliste nicht zu erwarten.

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt vorgesehen:

Erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt entstehen durch den Verlust von Bodenfunktionen und Versickerungsflächen und die Veränderung des Mikroklimas infolge der Neuversiegelung und die Eingriffe in das Landschaftsbild. Eine Verminderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Mikroklimas erfolgt durch Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers sowie durch Beschattung der versiegelten Flächen. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen werden durch Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen kompensiert.

Nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie außerhalb des Plangebietes werden die Eingriffe in die Umwelt ausgeglichen, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbleiben.

Werden die im Bebauungsplan festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, würden erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung verbleiben. Um dies zu vermeiden, wird die Durchführung dieser Maßnahmen überprüft.

Unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen, die erst nach Realisierung der Vorhaben entstehen oder bekannt werden, können nicht im Vorfeld der Planung berücksichtigt werden. Derartige unvorhersehbare Auswirkungen können nicht systematisch durch die Gemeinde überwacht und erfasst werden. Hier ist die Gemeinde auf Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die die Gemeinde gem. § 4 Abs. 3 unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9.6 Zusammenfassung des Umweltberichts gem. Pkt. 3c der Anlage zu § 2a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Gewerbegebiet erschlossen werden. Durch die zukünftige Bebauung und die Erschließungsmaßnahmen im Gebiet werden große Flächenanteile versiegelt.

Das Plangebiet liegt auf der Höhe einer Riedelkuppe auf ertragsreichen Böden, die eine hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. Das Gelände wird derzeit intensiv weinbaulich genutzt. Die Bedeutung für Arten und Biotope ist daher, bis auf einen randlichen Graben (Grünfläche

mit Versickerungsmulde) und eine Gabione, die im Zuge von Flurbereinigungsmaßnahmen geschaffen wurden, gering.

Durch die Planung werden die vorhandenen Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen zerstört. Neue Gewerbebauten werden das Landschaftsbild verändern.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Gebiet versickert oder in die Versickerungsmulden im Westen eingeleitet werden.

Der Verlust der Grünfläche und Versickerungsmulde wird vor Ort durch Neuanlage einer Grünfläche mit Versickerungsmulde ausgeglichen.

In den im Gebiet im Rahmen der Flurbereinigung erstellten Gabionen ist mit dem Vorkommen von Mauer- bzw. Zauneidechsen (streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFG-Richtlinie) zu rechnen. Ein entsprechender Ersatzlebensraum kann in unmittelbarer Nähe der Gabione geschaffen werden und die Eidechsenpopulation wird an den neuen Standort in der Nähe des Plangebietes umgesiedelt.

Unmittelbar an der Westgrenze des Plangebietes grenzt das Vogelschutzgebiet 6514-401 „Haardtrand“ an. Aufgrund der örtlichen Situation können Beeinträchtigungen auf die Arten Zaunammer und Steinschmätzer nicht völlig ausgeschlossen werden. Für den Steinschmätzer erscheint eine Beeinträchtigung am wahrscheinlichsten, da unmittelbar westlich des Planungsgebietes eine 200 m lange Gabionen-Trockenmauer eine geeignete Nistmöglichkeit bietet.

Folgende Punkte sprechen jedoch gegen eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten:

- Die Nachmeldeflächen sind mit etwa 3.200 ha Rebfläche gemäß den Eingaben der Naturschutzorganisationen ausreichend, um dem Bestand und der Populationsentwicklung der relevanten Arten Rechnung zu tragen.
- Die Fläche des geplanten Gewerbegebiets wurde nicht in die Nachmeldung integriert. Das Vorhaben beansprucht daher keine Flächen des Vogelschutzgebiets bzw. der gleichwertig zu behandelnden Meldeflächen.
- Es entsteht ein potenzieller Lebensraumverlust von 2,5 ha, das sind 0,08% des für die Arten nachgemeldeten Lebensraums.
- Sowohl von Zaunammer als auch Steinschmätzer sind Brutstätten im unmittelbaren Umfeld von Störungsbereichen (frequentierte Straßen, Siedlungen, Abbaugelände) bekannt.
- Für die relevanten Arten werden im Rahmen des Fachbeitrags Naturschutz Maßnahmen zur Förderung der Population (Ausgleichsmaßnahmen, strukturanreichernde Maßnahmen) festgesetzt.

Auch wenn im Planungsgebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine entsprechenden Arten nachgewiesen werden konnten, sollte der Beginn der Bautätigkeiten auf jeden Fall außerhalb des Brutgeschäfts – also ab Ende Juli – gelegt werden, um eine potenzielle Gefährdung einer Brut auszuschließen. Unter dieser Voraussetzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Der Bodenverlust wird teilweise vor Ort ausgeglichen: In dem neu anzulegenden Grünstreifen mit Versickerungsmulde am westlichen Rand des Baugebietes können ehemals intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen für eine krautreiche Vegetation umgenutzt werden. Durch die Aufgabe der intensiven Bodennutzung werden die Bodenfunktionen verbessert. Die nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Bodens (Versiegelung) werden in dem Gewinn „Osterbrunnen“ auf den Parz. Nr. 898 und 899 ausgeglichen. Hier soll eine bachbegleitende Ackerfläche naturnah entwickelt werden. Diese Maßnahme wertet den Bereich auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf und gestaltet das kulturreaumtypische Landschaftsbild.

Da die Ausweisung des Gewerbegebietes für die Entwicklung des örtlichen Gewerbes erforderlich ist und keine alternativen Standorte vorhanden sind, hat hier die Gewerbeentwicklung Vorrang vor den Umweltbelangen. Die entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden soweit wie möglich vor Ort ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht im Gebiet selbst ausgeglichen werden können, werden im Gewinn „Osterbrunnen“ kompensiert.

10. **Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist erforderlich. Es ist vorgesehen, ein gesetzliches Umlegungsverfahren durchzuführen.

Bei der Informationsveranstaltung des Katasteramtes am 06.06.2007 wurde festgestellt, dass die geplante Umfahrungsstraße für die Gewerbegrundstücke keine direkte Erschließungsfunktion übernimmt. Daher haben die Grundstücke keinen Erschließungsvorteil und sind somit für diese Straße nicht beitragspflichtig. Die für die Herstellung der Straße erforderlichen Flächen, d.s. die Flächen die zusätzlich zur Fläche des Wirtschaftsweges benötigt werden, sind daher vom Straßenbaulastträger (Gemeinde) zu erwerben und werden nicht über einen Flächenabzug bereitgestellt.

Biotoypenkartierung

Gehölze		Einzelbaum/ Jungpflanzung (X 1400) <10 Jahre
		Einzelbaum/ Baumgruppe (X 1400)
		ruderaler Kraut-/ Staudenflur (x 2300)
		ruderaler Kraut-/ Staudenflur mit Gehölz Sukzession/ -pflanzung (x 2300)
Offenland		Feldgehölz
		Rebland (L 2000)
		Grabeland (L 4300)
Wege		Schotterweg
		Weg asphaltiert/ gepflastert
Sonstiges		Trockenmauer/ Gabione h. ca. 1m (X 3310)
		Grünfläche (S 5000p1)
		Mulde

Landespflegeische Entwicklungsziele

- Biotoyp- und Artenschutz**
- Schaffung ungestörter Säume, Raine und Brachen als Reproduktions-, Nahrungs- und Vernetzungselement, in besonderer Weise zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die (Avi-)Fauna, hier speziell für die in der Landschaft angepassten Arten wie Grauwammer und Rebhuhn
 - Flachige Entwicklung zusätzlicher Landschaftsstrukturen durch Umwandlung von 10% der Reb- bzw. der Ackerflächen in Mischnutzungen.
- Boden- und Wasserschutz**
- Erhaltung der grundwasserschützenden Deckschicht
- Klimaschutz**
- Erhaltung der Frischluftfunktionen der freien Landschaft
 - Erhaltung und Entwicklung kleinräumlicher Ausgleichsfunktionen von Gehölzen etc. im Gewerbegebiet sowie an baulichen Anlagen und Teilen.
- Landschaftsbild**
- Entwicklung/ Wiedermusterstellung eines baum-/ gehölzreichen Ortsrandes
 - Entwicklung von Säumen und Rainen an Wegen und Schlägen.



EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA
 Lüthinger Schlag 56
 Tel: 0911950 444 e-Mail: ehrensberg.landschaftsplanung@web.de Fax: 091107 03 104

Projekt: **Bachlaufplanung Gewerbegebiet Förster Straße**
 - Biotoypenkartierung
 - Landespflegeische Entwicklungsziele

Planungsjahr: **Gemeinde Niederriechen (Verbandsgemeinde Driedesheim)**
 Nr. 11.2.000



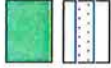
Entwicklungsziele für Baugebiet



Anpflanzung von Bäumen
 • Walnuss
 • Kirsche, Apfel; Birne



Erhaltung von Bäumen



Neuanlage allg. öffentliche Grünfläche
 (§ 9(1) 15 BauGB)



Neuanlage private Grünfläche incl.
 Versickerungsmulde



Wiederherstellung/ Versetzung Gabione

Konflikte

o. Abb. Überbauung und Versiegelung infolge Gewerbegrundstücke. GRZ 0,6, zzgl. Flächen gem. § 19(4) S. 2 BauNVO das sind gesamt 80 % der Grundstücksflächen.

Beurteilung: erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens; Ausgleich vor Ort nur z. T. möglich; Ausgleich a. O. erforderlich.

o. Abb.: Überbauung und Versiegelung infolge Verkehrsflächen, d. s. ca. 0,5 ha.

Beurteilung: erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Bodens. Ausgleich vor Ort nur z. T. möglich; Ausgleich a. O. erforderlich.

1 Verlust öffentlicher Grünfläche (einschl. Versickerungsmulde (gesamt ca. 0,1 ha).

Beurteilung: Verlust von ca. 300 cbm Retentionsraum. Im Hinblick auf die wasserrechtlichen Gebote erhebliche Beeinträchtigung, die vor Ort durch Neuanlage ausgeglichen werden muss/ kann.

2 Zusätzliches Oberflächenwasser infolge Versiegelung.

Beurteilung: Beeinträchtigung der Vorflutkapazität. Im Hinblick auf die wasserrechtlichen Gebote erhebliche Beeinträchtigung, die vor Ort durch geeignete Retentions- und Versickerungsanlagen ausgeglichen werden muss/ kann.

3 Verlust kraut-/ staudenreichen Wegsaumes (0,24 ha); Beeinträchtigung einer Gabione/ Trockenmauerstruktur.

Beurteilung: Während die Saumstrukturen im Zuge der wasserwirtschaftlich erforderlichen Mulden großzügig ausgeglichen werden können, ist eine Gefährdung der relativ seltenen Trockenmauerstruktur (hier als Gabione) erheblich. Eine Vermeidung der Beeinträchtigung ist durch die frühzeitige Versetzung/ Neuaufstellung an anderer Stelle möglich.

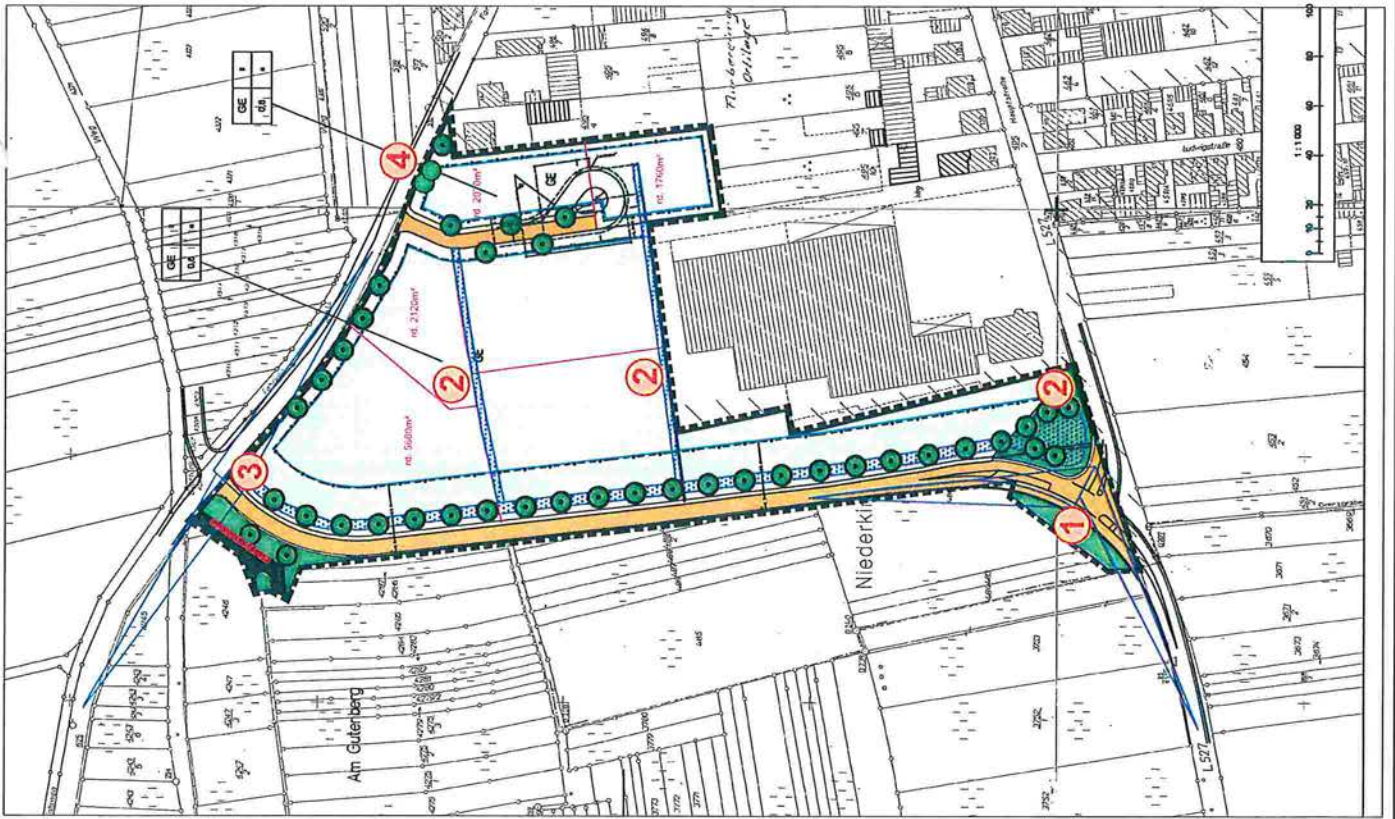
4 Verlust relativ großer Einzelbäume (Walnuss/ Mirabelle) mit StU $\geq 1,0$ m

Beurteilung: Die Baumexemplare (2 Stk.) stellen letzte Reikte eines strukturellen Landschaftsbildes dar. Der Verlust der Bäume infolge Neuanschuss Erschließungsstraße ist erheblich. Vorrangig ist die Beeinträchtigung zu vermeiden durch Neuorientierung der Anbindung abseits der Baumstandorte.

Ein Ausgleich vor Ort kann nur durch die Neugestaltung mit einer straßenbegleitenden Baumreihe zur Markierung des Ortseinganges erfolgen.

o. Abb.: Nutzungswandel und Veränderung des Landschaftsbildes/ Ortsrandes

Beurteilung: Die bereits vorh. Architektur der Winzergenossenschaft hat den Charakter des Ortsrandes erheblich verändert. Gleichwohl wird die gewerb. Nutzungsstruktur zu einer weiteren grundlegenden Veränderung des traditionellen Ortsrandcharakters führen. Die gewerbliche Überformung wird eine scharfe und unvermittelte Nutzungsgrenze zwischen Siedlungsfläche und Rebland bilden und zu einem Verlust überlieferter Eigenart der Landschaft führen. Aus diesem Grunde sind enge und konkrete Gestaltungsvorschriften im Grenzbereich zur freien Landschaft zwingend erforderlich.



EHRENBERG LANDSCHAFTSPLANUNG	
Dipl.-Ing. Hermann-Joachim Ehrlich Freier Landschaftsarchitekt EDLA Löhninger, Sobha 56 Tel. 030 19252 404 e-mail: h.j.ehrlich@ehrlach.de Fax: 030 19252 104	
Projekt:	Bebauungsplan "Gewerbegebiet Forster Straße" -Niederkirchen (VG Deidesheim) -Konflikte und Ziele -
Planungslage:	Gemeinde Niederkirchen (Verbandsgemeinde Deidesheim)
M. 12/2009	Blatt: 2

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“

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

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Nordwesten der Ortsgemeinde Niederkirchen ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes geplant. Der Standort ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Forster Straße“ ist erforderlich, um dem dringenden Bedarf an Erweiterungs- und Entwicklungsflächen des örtlichen Gewerbes Rechnung zu tragen. Konkrete Bauabsichten wurden bereits anhand entsprechender Bauvoranfragen dokumentiert. Für das Plangebiet lagen außerdem bereits vor der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes konkrete schriftliche Bewerbungen mit einem Gesamtflächenbedarf von rd. 13.000 qm vor, davon 11.000 qm aus der einheimischen Bevölkerung und rd. 2.000 qm durch Betriebe aus der VG-Deidesheim (Stand Abwägungsverfahren vom 25.01.2008). Mittlerweile hat sich der gewerbliche Flächenbedarf aufgrund weiterer eingegangener schriftlicher Grundstücksbewerbungen noch erheblich erhöht.

Einbezogen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch eine Straßentrasse am westlichen Ortsrand, die einen ersten Abschnitt einer Nordumfahrung darstellt. Im Bereich des westlichen Ortseingangs mündet diese Straße in die Landesstraße. Diese Einmündung ist so geplant, dass für den in den Ort einfahrenden Verkehr eine Geschwindigkeitsbremse entsteht.

2. Verfahrensablauf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Vorhabens hat der Ortsgemeinderat Niederkirchen am 07.06.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ gefasst.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

1. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren:

- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (24.01.2007 Erörterungstermin) und Auslegung vom 25.01.2007 bis 16.02.2007)
- frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (mit Schreiben vom 02.01.2007)

2. Öffentliche Auslegung:

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2008 – 16.05.2008
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 04.04.2008)

2. Erneute öffentliche Auslegung:

- Erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2008 – 09.01.2009
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB (mit Schreiben vom 05.12.2008)

Der Bebauungsplan wurde am 06.02.2009 als Satzung beschlossen.

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

Zu umweltrelevanten Themen gingen im Rahmen der Beteiligungsverfahren Anregungen ein. Nachfolgend ist dargelegt, wie diese Umweltbelange in der Planung berücksichtigt wurden.

Das städtebauliche Vorhaben ist mit einer unwiederbringlichen Inanspruchnahme weinbaulich genutzter Flächen und einer nachhaltigen Umgestaltung des Ortsrandes und Ortseingangssituation im Nordwesten von Niederkirchen verbunden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind vorgesehen:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Gebiet versickert oder in die Versickerungsmulden im Westen eingeleitet werden. Festsetzungen für rahmende Bepflanzungen und Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes werden zwar eine Minderung der Beeinträchtigung darstellen können, sie werden den grundsätzlichen Wandel des Ortscharakters an dieser Stelle jedoch nicht ausgleichen können.

Der Verlust der Grünfläche und Versickerungsmulde wird vor Ort durch Neuanlage einer Grünfläche (ca. 1.000 m²) unter Einbeziehung einer Versickerungsmulde (ca. 350 m²) ausgeglichen.

Der Verlust einzelner Bäume an der Forster Straße kann vermieden werden; sie können bei sachgerechter Pflege auch im geplanten Sichtdreieck erhalten bleiben.

Der Bodenverlust kann vor Ort teilweise ausgeglichen werden. Die durch öffentliche Maßnahmen bedingten Beeinträchtigungen des Bodens können vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Die geplante Versickerungsmulde am westlichen Rand des Baugebietes sowie die Verkehrsgrünflächen entlang der Straße und Wege können ehemals landwirtschaftlich genutzte Intensivflächen allmählich in eine krautreiche Gras- und Staudenflur umwandeln. Allmähliche Erholung der Bodenstruktur durch Aufgabe der Bodennutzung führt zur Verbesserung der biotischen Lebensverhältnisse.

Die Beeinträchtigung des Bodens infolge privater Vorhaben können im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Die Beeinträchtigung muss an einem anderen Ort ausgeglichen werden.

Die nicht vor Ort ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Bodens (Versiegelung) werden in der Gewanne „Osterbrunnen“ auf den Parz. Nr. 898 und 899 ausgeglichen. Hier wird eine bachbegleitende Ackerfläche naturnah entwickelt:

- Neuanlage von Grünland
- Erhaltung und Pflege von Ufergehölzen; gfs. Ergänzung von Ufergehölzen
- Uferstrandstreifen für Sukzession;
- Mahd alle 2 Jahre

Diese Maßnahme erfüllt in besonderer Weise auch Biotopfunktionen und dient der Neugestaltung eines kulturräumtypischen Landschaftsbildes. Die Maßnahme erfolgt in Kombination mit der Schaffung von wasserwirtschaftlichem Rückhalteraum. Hierüber wurde bereits im März 2008 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Niederkirchen, der Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde – und dem Gewässerzweckverband geschlossen.

In den im Gebiet im Rahmen der Flurbereinigung erstellten Gabionen ist mit dem Vorkommen von Mauer- bzw. Zauneidechsen (streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie) zu rechnen. Nach § 28 Abs. 1 LNatSchG dürfen Lebensstätten von wildlebenden Arten weder beschädigt, zerstört noch in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden.

Da es sich bei der im Planbereich befindlichen Gabione um einen relativ kleinen Lebensraum handelt, der erst im Zuge eines kürzlich durchgeführten Flurbereinigungsverfahrens entstanden ist, wurde seitens der Oberen Naturschutzbehörde eine Umsetzung der Eidechsenpopulation als relativ

unproblematisch angesehen. Bei einer solchen Maßnahme ist verbindlich sicherzustellen, dass der Lebensraum für die Tiere generell durch entsprechende Ersatzmaßnahmen zu sichern und zu erhalten ist. Die Steuerung einer Umsetzung ist über die Bauzeiten zu regeln.

Grundvoraussetzung für die Durchführung dieser Maßnahmen ist eine Befreiung nach § 48 LNatSchG durch die Obere Naturschutzbehörde der SGD Süd in Neustadt.

Ein entsprechender Ersatzlebensraum kann in unmittelbarer Nähe der Gabione geschaffen werden. Hier kommt z.B. der im Bebauungsplanentwurf dargestellte Grünflächenbereich zwischen dem im nord-westlichen Grenzbereich des Plangebietes liegenden Wirtschaftsweg und der Trasse der geplanten Verbindungsspanne in Betracht (Entfernung zum bisherigen Standort ca. 30 – 40 m). Ein weiterer Lebensraum besteht bereits westlich des Plangebietes durch dort aufgestellte weitere Gabionen, die jedoch nicht mehr im Umgriff des Bebauungsplanentwurfes liegen.

Für die vorgesehene Umsiedlung wurde ein entsprechender Konzeptentwurf ausgearbeitet, der mit der Oberen Naturschutzbehörde abzustimmen ist. Dieses Konzept wird dann Gegenstand des erforderlichen Befreiungsantrages nach § 62 BNatSchG. Die formale Befreiung nach § 62 BNatSchG ist erst im Rahmen der konkreten Umsetzung des Bebauungsplanes einzuholen. Es muss jedoch auf jeden Fall sichergestellt bleiben, dass die zeitliche Umsetzung der Umsiedlungsmaßnahme abgeschlossen sein muss, bevor mit den Erschließungsarbeiten für das Plangebiet begonnen wird.

Sowohl im Norden des Plangebietes, als auch im Westen grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Vogelschutzgebiet „Haardtrand“ an. Es handelt sich bei diesem „Natura 2000“-Gebiet um ein im Jahr 2007 nachgemeldetetes Schutzgebiet an die EU und somit um ein faktisches Vogelschutzgebiet.

Aufgrund dieser Gegebenheiten, wurde eine umfassende Untersuchung der Auswirkungen des Plangebietes auf die Belange des Vogelschutzes veranlasst und durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Unerheblichkeit des Vorhabens im Sinne der NATURA 2000 Richtlinie erkannt werden kann, wenn der Beginn der Bautätigkeiten auf einen Zeitraum außerhalb des Brutgeschäftes – also Ende Juli – gelegt wird.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in einer landespflegerischen Stellungnahme zusammengefasst und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20.06.2008 bestätigt, dass in den vorgelegten Ausführungen umfassend dargestellt wurde, dass mit den Festsetzungen des Fachbeitrags Naturschutz und Berücksichtigung des in der Stellungnahme definierten Zeitfensters für die Bautätigkeit zum vorbeugenden Schutz evtl. betroffener Vogelarten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind und damit der Nachweis der Verträglichkeit des Bebauungsplanes erbracht ist.

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

Die Standortalternativen für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Niederkirchen wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Alternative Standorte stehen danach nicht zur Verfügung. Die gewerbliche Eigenentwicklung fügt sich am geplanten Standort in die bestehende Nutzungsstruktur in diesem Bereich, die durch die großen Hallen der Weinmacher geprägt ist, ein.

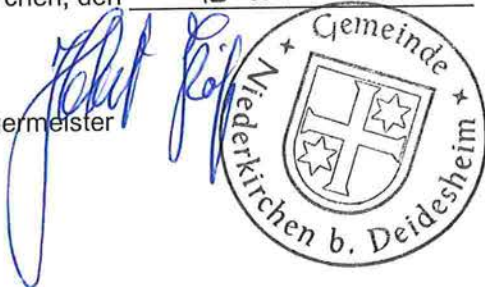
Der Standort für die Ansiedlung des örtlichen Gewerbes wurde an dieser Stelle gewählt, da hier in Verbindung mit der geplanten Ortsumgehung zukünftig eine gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr gegeben sein wird. Solange die im Bebauungsplan einbezogene Teilfläche dieser Umgehungsstraße noch nicht realisiert ist, kann durch eine provisorische Lösung über den vorhandenen Wirtschaftsweg durch einen entsprechenden Ausbau eine Anbindung an die Hauptstraße westlich der Ortslage und damit weiter an die B 271 neu erfolgen. Dadurch kann die Ortslage von gewerblichem Verkehr entlastet werden.

Ein von der Siedlung losgelöster Gewerbestandort im Südwesten der Ortslage hätte wesentlich stärkere Auswirkungen auf das Ortsbild, als die Ergänzung der gewerblichen Hallen-Baustruktur der Weinmacher durch weitere Gewerbebetriebe im Nordwesten der Gemeinde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass südwestlich der Ortslage noch keine großflächigen Hallen- oder Gewerbestrukturen vorhanden sind.

Auch der Standort im Norden der Ortslage, östlich der Friedelsheimer Straße wurde nach Abwägung nicht weiterverfolgt. Hier ist zwar ebenfalls ein Gewerbeansatz vorhanden. Allerdings müsste hier der Verkehr, solange bis die Umgehungsstraße bis zur Friedelsheimer Straße gebaut wird, durch die Ortslage fahren, um an die B 271 neu zu gelangen. Eine provisorische Lösung für eine Übergangszeit, wie sie beim jetzigen Standort möglich ist, kann hier nicht umgesetzt werden. Aus verkehrstechnischer Sicht ist dieser Standort daher abzulehnen.

Niederkirchen, den 12. 5. MAI. 2009

Ortsbürgermeister



Städtebaulicher Vertrag

über die Ausweisung und Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ der Ortsgemeinde Niederkirchen

Vorbemerkung

Die Gemeinde Niederkirchen hat am 07.06.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ gefasst. Zu dem Plangebiet wurde durch das Planungsbüro Ehrenberg, Kaiserslautern, der landespflegerische Begleitplan erarbeitet in dem – neben den internen Ausgleichsmaßnahmen – auch eine Teilfläche der Grundstücke Pl.Nr. 898 und 899, Gewanne „Osterbrunnen“, Gemarkung Niederkirchen, als externe Kompensationsfläche vorgesehen ist.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Niederkirchen.

Da der für landespflegerische Ausgleichszwecke vorgesehene Flächenbereich unmittelbar südlich längs angrenzend an den Stechgraben liegt, ist im Rahmen des formalen Beteiligungsverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB seitens des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach die Anregung ergangen, auf den Flächen – neben den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen – auch eine Hochwasserrückhaltung vorzusehen.

Zur Machbarkeit der Koppelung beider Maßnahmen ist bereits am 11.12.2007 ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde sowie des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach erfolgt.

Der Gemeinderat Niederkirchen hat in der Sitzung vom 25.01.2008 der vorgeschlagenen zusätzlichen Berücksichtigung von Hochwasserrückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken 898 und 899 unter folgenden verbindlichen Voraussetzungen zugestimmt:

- Durch die Planung und Anlegung des Rückhalteraumes für den Hochwasserschutz dürfen der Gemeinde Niederkirchen keinerlei Kosten entstehen.
- Die Maßnahme ist in der Art durchzuführen, dass durch die Schaffung eines Hochwasserrückhalteraumes auf den Grundstücksflächen Pl.Nr. 898 und 899 bei der späteren Unterhaltung der Flächen keine Mehrkosten für die Gemeinde entstehen (z.B. nur Randbepflanzung, damit eine Mahd des Restbereiches ungehindert erfolgen kann, die Fläche muss vollflächig befahrbar sein).
- Für die Gemeinde Niederkirchen dürfen durch die Maßnahme keinerlei Flächenverluste bei der anrechenbaren Ausgleichsfläche entstehen.

Da im Zuge der vorgesehenen Maßnahme die im landespflegerischen Planungsbeitrag bzw. die im Bebauungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Pl.Nr. 898 und 899 verändert werden, wird zwischen dem Landkreis Bad Dürkheim, dem Gewässerzweckverband und der Ortsgemeinde Niederkirchen ein städtebaulicher Vertrag mit folgendem Inhalt geschlossen:

§ 1 Gegenstand

Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages ist die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Forster Straße“ der Gemeinde Niederkirchen.

§ 2 Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen

- (1) Nach dem landespflegerischen Planungsbeitrag des Büros Ehrenberg ist aus den Grundstücken Pl.Nr. 898 und 899 ein Teilbereich von insgesamt 1,65 ha als externe Kompensationsfläche für das Plangebiet festgelegt. Dieser Flächenbereich ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und zu unterhalten.
- (2) Auf Anregung des Gewässerzweckverbandes Isenach-Eckbach sollen auf den vorgenannten Grundstücksflächen zusätzlich Maßnahmen für den Hochwasserschutz vorgesehen werden, wodurch sich eine Veränderung der im Bebauungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ergibt.
Die Planung der Hochwasserrückhaltemaßnahmen – unter Berücksichtigung einer Ausweisung der Randbegrünung als anrechenbare Ausgleichsmaßnahme - erfolgt über den Gewässerzweckverband in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der SGD Süd. Bei der Planung sind die umseitig angeführten Bedingungen der Gemeinde Niederkirchen verbindlich zu beachten.
- (3) Soweit die vorgesehene Planung des Gewässerzweckverbandes 3 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht rechtsverbindlich zustande gekommen sein sollte, verpflichtet sich die Gemeinde Niederkirchen, die vorstehenden Grundstücke unverzüglich nach dem durch das Büro Ehrenberg erarbeiteten Landespflegerischen Planungsbeitrag anzulegen und zu unterhalten.

§ 3 Kostenübernahme

- (1) Die Gemeinde Niederkirchen verpflichtet sich zur Übernahme einmaliger und laufender Kosten, die bei der Durchführung der Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen nach § 2 Abs. 1 dieses Vertrages anfallen. Ersatzweise verpflichtet sich die Gemeinde Niederkirchen zur Übernahme der Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Randeingrünung des Rückhalteraumes als landespflegerische Ausgleichsmaßnahme für das Plangebiet. Eine Übertragung dieser Kosten auf Dritte steht diesem Vertrag nicht entgegen.
- (2) Der Gewässerzweckverband trägt die Kosten für die Planung des Rückhalteraumes, die auch die entsprechende Randeingrünung mit berücksichtigen muss. Ebenso sind die Kosten für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren vom Gewässerzweckverband zu tragen. Die Kosten für die Erdarbeiten zur Schaffung des Rückhalteraumes werden durch den Verband im Rahmen der Gemeinschaftsaufgaben übernommen.
- (3) Zu den Kosten im Sinne des Absatzes 1 gehören auch solche, die für die Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages sowie für Vermessung und Freilegung der Grundstücke anfallen.

§ 4 Verpflichtungsvereinbarung

Der Gewässerzweckverband verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde Niederkirchen um die verbindliche Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Durch die Planung und Anlegung des Rückhalteraumes für den Hochwasserschutz dürfen der Gemeinde Niederkirchen keinerlei Kosten entstehen.
- Die Maßnahme ist in der Art durchzuführen, dass durch die Schaffung eines Hochwasserrückhalteraumes auf den Grundstücksflächen Pl.Nr. 898 und 899 bei der späteren Unterhaltung der Flächen keine Mehrkosten für die Gemeinde entstehen (z.B. nur Randbepflanzung, damit eine Mahd des Restbereiches ungehindert erfolgen kann, die Fläche muss vollflächig befahrbar bleiben);
- Für die Gemeinde Niederkirchen dürfen durch die Maßnahme keinerlei Flächenverluste bei der anrechenbaren Ausgleichsfläche entstehen.
- Die Begrünung des Hochwasserraumes ist in der Planung ist so vorzusehen, dass der Gemeinde Niederkirchen für die Anlegung der Randeingrünung des Rückhaltebeckens keine Mehrkosten gegenüber der Umsetzung der im Bebauungsplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen entstehen.
- Der Gewässerzweckverband übernimmt die Pflege und Unterhaltung der Beckensohle des Rückhalteraumes, die Pflege des auf den gemeindeeigenen Grundstücken Pl.Nr. 898 und 899 liegenden Randstreifens des Rückhalteraumes wird von der Gemeinde Niederkirchen übernommen.

Die Planung ist demzufolge in diesem Sinne auch mit der Gemeinde Niederkirchen nochmals abzustimmen.

§ 5 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im übrigen wirksam.

§ 6 Schriftform

Eine Änderung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. Mündliche Absprachen sind unwirksam.

07. MÄR. 2008

Niederkirchen, den
Für die Gemeinde Niederkirchen:

.....
Helmut Kähs
Ortsbürgermeister



05. MRZ. 2008

Lambsheim, den
Für den Gewässerzweckverband:

.....
Klaus Huter
Verbandsvorsteher



Bad Dürkheim, den *12. März 2008*
Kreisverwaltung Bad Dürkheim
- Untere Naturschutzbehörde -

.....
Erhard Freunsch
Erster Kreisbeigeordneter